



**BAUBESCHRIEB**

# Allgemeines

Die Liegenschaft wird in zwei Etappen ausgeführt. In der ersten Etappe sind vier Mehrfamilienhäuser geplant sowie der entsprechend benötigte Teil der Tiefgarage.

## **Bezugstermine**

Voraussichtlich auf Sommer 2021 terminiert. Die Erstellung der einzelnen Mehrfamilienhäuser wird aufgrund der Verkaufszahlen bestimmt.

Die definitiven Bezugstermine werden spätestens sechs Monate vor dem geplanten Termin mitgeteilt.

## **Anzahl Wohnungen der ersten Etappe**

Total 64 Eigentumswohnungen

16 x 3.5-Zimmer-Wohnung

41 x 4.5-Zimmer-Wohnung

6 x 5.5-Zimmer-Wohnung

1 x 6.5-Zimmer-Wohnung

## **Netto Wohnfläche (NWF) / Bodenfläche (BF)**

Die angegebenen Flächen verstehen sich exkl. Aussenwände, Wohnungstrennwände, Leitungsschächte und inkl. Einbauschränke.

Die Flächen der Balkone, Loggias sowie der Dachgärten sind separat ausgewiesen.

## **Keller**

Zu jeder Eigentumswohnung gehört ein Kellerabteil (ab 8 m<sup>2</sup>), welches im Verkaufspreis inbegriffen ist.

## **Autoeinstellhalle**

Die Zuteilung der Parkplätze erfolgt durch die GAMMA AG Immobilien.

## **Nutzungsrechte / Dienstbarkeiten**

Die für die Überbauung notwendigen Dienstbarkeiten werden durch die GAMMA AG Immobilien geregelt und im Grundbuch eingetragen. Dies sind vor allem Fuss- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte, Baurechte (z. B. Autoeinstellhalle), Benützungrechte für die Autoeinstellhalle, Besucherparkplätze, Veloräume, Containerplätze. Weiter werden alle hier nicht erwähnten, aber für die Gesamtüberbauung notwendigen sowie auch behördlicherseits vorgeschriebenen Dienstbarkeiten und Auflagen geregelt, sodass nach der Bauvollendung alle rechtlichen Belange geklärt sind.

# Der Detailbeschreibung

Im Detailbeschreibung sind die wesentlichen Raum- und Materialspezifikationen zu den Wohnungen, den allgemeinen Räumen, dem Gebäude sowie der Umgebung festgehalten.

Die aufgeführten Produkte und Materialien sind von hoher Qualität und haben sich in der Praxis bestens bewährt.

Die dargestellten Detail- und Budgetpreise verstehen sich als Einheitspreise für fertig verarbeitete Produkte inkl. den Nebenarbeiten, Zuschläge und der Mehrwertsteuer.

Bestellungsänderungen durch die Käuferschaft zu den aufgeführten Produkten und Materialien können allenfalls zu Mehr- oder Minderkosten führen.

Bei Fabrikat- oder Materialänderungen durch die GAMMA AG Immobilien werden der Käuferschaft gleichwertige Produkte zu denselben Detailpreisen vorgeschlagen.

## Geschosswohnungen

### **Böden**

Parkett Eiche oder keramische Platten inkl. Sockel und Kittfugen  
Detailpreis CHF 110.– / m<sup>2</sup>

### **Loggia / Balkon**

Feinsteinzeugplatten 30 × 60 × 2 cm mit Kreuzfugen auf Stelzen oder in Splitt verlegt

### **Wände**

Abrieb 1.5 mm positiv gerieben, weiss gestrichen

### **Bad, Dusche**

Keramische Wandplatten im Bereich von Bad, Dusche, WC, Lavabo  
Übrige Wände mit Sockel und Abrieb 1.5 mm positiv gerieben, weiss gestrichen  
Detailpreis CHF 110.– / m<sup>2</sup>

### **Decken**

#### **Sämtliche Räume**

Weissputz, weiss gestrichen

### **Balkon / Loggia**

Abrieb gemäss Farbkonzept  
Im Bereich der Schallschutzmassnahmen mit Holzwollplatte bekleidet, gestrichen

### **Küche**

#### **Möblierung**

Front:	Kunstharz mit Dickkanten 1 mm, Farbe gemäss Kollektion des Lieferanten
Geräte	Kühlschrank, Backofen, Spüle von unten montiert, kein Tropfteil eingeschliffen, Kochfeld flächenbündig
Arbeitshöhe:	92 cm; Korpshöhe: 79 cm; Sockelhöhe: 11 cm
Rückwände:	Glas Diamant extraweiss, Rückseite lackiert in NCS, inkl. Steckdosenausschnitte und Kittfugen

### **Bad / Dusche**

#### **Apparate / Armaturen**

Pro Wohnung gemäss detaillierter Liste der Firma SABAG AG, Rothenburg

## **Reduit**

### **Apparate**

Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler im Reduit oder Badezimmer

Waschautomat V-Zug Adora L, Energieklasse A+++

Wäschetrockner V-Zug Adora TL WP, Energieklasse A++

### **Schrankeinbauten**

Garderobe und Einbauschränke im Entrée / Korridor gemäss Plan

Türen und Seitenwände mit Kunstharz belegt, Innenteile mit Kunstharz beschichtet, weiss

## **Keller-/ Disponibelräume**

### **Boden**

Zementüberzug, grau gestrichen

### **Wände**

Beton oder Kalksandstein, weiss gestrichen. Teilweise sichtbar geführte Installationen

### **Kellertüren**

Metalltüren mit Stahllamellen, gleichschliessend zur Wohnung

### **Decken**

Beton, weiss gestrichen. Teilweise sichtbar geführte Installationen

# Allgemeine Räume

## **Trocknen / Korridore / Technik / Hauswart / Velos / Mofas / Kinderfahrzeuge**

### **Böden**

Zementüberzug, grau gestrichen

### **Wände**

Beton oder Kalksandstein, weiss gestrichen. Teilweise sichtbar geführte Installationen

### **Decken**

Beton, weiss gestrichen. Teilweise sichtbar geführte Installationen

### **Trocknen**

Luftentfeuchter, Stromverbrauch auf Wohnungszähler geschaltet  
Hängevorrichtung für Wäsche

### **Veloraum**

Halterungseinrichtung für Fahrräder

### **Autoeinstellhalle**

#### **Autos / Motorräder / Velos**

Abstellplätze gemäss Plan

### **Zutritt**

Kipptor mit automatischem Antrieb, Schlüsselschalter und Fernbedienung  
(1 Funkhandsender pro Parkplatz)

### **Boden**

Hartbeton roh, Parkfelder markiert

### **Wände**

Beton weiss gestrichen, Stützen markiert, Parkfelder nummeriert

### **Decken**

Beton weiss, gestrichen

# Allgemeines zum Gebäude

## **Farb- und Materialkonzept**

Das Farb- und Materialkonzept wird durch die Verkäuferschaft festgelegt.

## **Fassaden**

Verputzte Aussenwärmedämmung mit Mineralwolle, Abrieb gemäss Farbkonzept

## **Tragstruktur**

Tragende Wände und Decken aus Stahlbeton  
Aussenwände aus Stahlbeton, über Terrain teilweise aus Backstein  
Wohnungstrennwände aus Stahlbeton  
Zimmertrennwände aus Stahlbeton oder Backstein

## **Fenster / Fenstertüren / Hebe- / Schiebetüre**

Fenster und Flügelrahmen in Holz / Metall  
Verglasung mit 3-fach-Isolierglas  
Sämtliche Fenster sind Flügelfenster. Fenster mit Lärmschutzauflagen können nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden (fest verschraubt)  
Treppenhäuser mit Oblichter und RWA Öffnungen

## **Vorhangschiene**

Pro Fensterpartie ist 1 Vorhangschiene im Weissputz eingelassen (VS57)

## **Türen**

### **Wohnungseingang**

Rahmentüren stumpf einschlagend mit umlaufenden Gummidichtungen, gestrichen. Vollspan-Türblatt, mit Kunstharz belegt, schallhemmende Ausführung. Sicherheitsverschluss, Spion, Drückergarnitur, matt vernickelt, Farbton gemäss Farbkonzept

### **Zimmertüren**

Stahlzargen, mit Kunstharz belegtem Türblatt, Drückergarnitur, matt vernickelt, gemäss Farbkonzept

### **Schliessanlage**

Zylinder bei Haus- und Wohnungseingängen, Kellerabteil, Nebenräumen, Briefkasten und Autoeinstellhalle gemäss Schliessplan. Pro Wohnung werden entsprechend der Zimmerzahl die Anzahl Schlüssel abgegeben.  
4½-Zimmer = 4 Schlüssel

### **Beschattung**

Senkrechtmarkisen bei allen Fenstern mit seitlicher Führungsschiene in Aluminium. Alle Markisen mit Motorantrieb. Farbe gemäss Farbkonzept

### **Sonnenstoren**

Wohnungen 20.31 / 18.31 / 22.14: Knickarmmarkise aus Stoff bei Dachgarten mit elektrischem Antrieb  
Ausladung 300 cm, Länge 8 oder 10 Meter.

### **Elektroanlagen**

Hauptverteilung im Untergeschoss  
Mit Haupt-, Bezüger- und Steuersicherung, Zähler- und Netzkommandoeinrichtung

### **Multimedia / TV / Radio**

Hauserschliessung mit Glasfaserkabel bis zum Wohnungsverteiler gewährleistet

### **Tiefgarage / Rampe**

Allg. Tiefgaragenbeleuchtung mit Schaltung über Bewegungsmelder  
Putzsteckdosen T25  
Elektrisches Garagentor mit Bewegungssteuerung  
Beleuchtungskörper inkl.

### **Umgebung**

Umgebungsbeleuchtung mit Aussenleuchte, Schaltung über Uhr und Dämmerung

### **Treppenhaus**

Treppenbeleuchtung an Decke mit Schaltung über Bewegungsmelder  
Putzsteckdosen in jedem zweiten Geschoss  
Beleuchtungskörper inkl.

### **Kellerräume allgemein**

Deckenbeleuchtung mit Schaltung über Bewegungsmelder  
Beleuchtungskörper inkl.

### **Wohnungskeller**

Schalter mit Steckdose, zusätzliche Steckdose und Deckenbeleuchtung  
Beleuchtungskörper inkl.  
Stromverbrauch über den Wohnungszähler

### **Wohnungen**

Siehe Projektpläne

### **Wärmeerzeugung**

Fernwärme aus Holzschnittel (CO<sub>2</sub>-neutral) für Heiz- und Warmwasser  
Die Wärmeerzeugung erfolgt über den Anschluss an das Fernwärmesystem der Oeko Energie AG.  
Der einmalige Anschlussbetrag wird durch die GAMMA AG Immobilien übernommen. Preismodell B, 1'080.- / KW.  
Die Grundgebühr und der Wärmepreis sind indexiert und werden jährlich per 1. Juli angepasst. Die genaue Berechnung dieser Preisanpassung erfolgt gemäss den Angaben im Wärmeliefervertrag und im Tarifblatt.

### **Wärmeverteilung**

Die Wärmeverteilung erfolgt ab dem internen Energiespeicher bis in die einzelnen Wohnungen mit einem 2-Rohrstrangsystem.  
Die Unterverteilung in den Wohnungen erfolgt über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung.  
Die Heizung wird mittels Aussentemperaturfühler gesteuert.

### **Lüftungsanlagen**

In Kellerräumen entsprechende Be- und Entlüftung.

### **Photovoltaikanlage**

Pro Gebäude wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage realisiert.  
Die Anlage wird von einem Energielieferanten erstellt, betrieben und unterhalten. Die Bewohner werden durch den entsprechenden Solarstrom zum selben Preis vom Standardstrom versorgt. Die Abrechnung erfolgt durch den Energielieferanten.

### **Sanitäranlage**

#### **Apparate / Armaturen**

Montage aller Apparate, Garnituren und Armaturen, inkl. sämtliches Zubehör  
Inbetriebnahme und Einregulieren der Anlage  
Budgetbeträge für die Apparatelieferung gemäss Angaben im Bauherrenordner

### **Kalt- und Warmwasserleitungen**

Das Warmwasser wird ebenfalls durch das Fernwärmesystem aufbereitet. Pro Haus gibt es einen Zentral-Wassererwärmer. Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden ab der Hauptzuleitung über eine Verteilbatterie aufgeteilt und zu allen aus dem Apparatebeschrieb ersichtlichen Zapfstellen geführt.

Alle sichtbaren Leitungen im Untergeschoss werden gedämmt und mit einem grauen PVC Mantel versehen.

### **Aufzug**

Personenaufzug mit Kabine für 8 / 9 Personen, Tragfähigkeit 630 / 675 kg, rollstuhlgängig, Bodenbelag in keramischen Platten, analog zum Treppenhaus

Raumhohe Spiegel, Handlauf und Decke in Edelstahl, LED-Einbauleuchten

### **Loggia-/ Balkonbrüstungen**

Metallgeländer mit Staketen, einbrennlackiert. Farbe gemäss Farbkonzept

### **Treppenhaus**

#### **Boden**

Keramische Platten mit Sockel

#### **Wand**

Sichtbeton mit Grossflächenschalung, lasiert oder gestrichen

Treppengeländer: Staketengeländer mit Handlauf einbrennlackiert, Farbe gemäss Farbkonzept

#### **Decke**

Sichtbeton mit Schaltafelschalung, lasiert oder gestrichen

### **Sonnerie**

Sonnerie-, Video- und Gegensprechanlage mit Farbdisplay und Türöffner bei Hauseingang

Kamera / Sprechstation in Briefkastenfront. Innensprechstelle kombiniert mit Taster bei Wohnungseingang

### **Briefkasten**

Briefkastenanlage mit einem Briefablagefach pro Wohnung beim Hauseingang, mit Zylinder, gleichschliessend wie Wohnung

### **Strassen / Wege / Plätze**

Gestaltung und Ausführung gemäss Umgebungsplan des Landschaftsarchitekten

### **Gärtnerarbeiten**

Bepflanzung mit Rasen- und Wiesenflächen, Sträuchern und hochstämmigen Bäumen gemäss Umgebungsplan des Landschaftsarchitekten

### **Kehrichtcontainer**

Kehrichtcontainer in Stahl für Hauskehricht

### **Autos**

Besucherparkplätze im Freien sowie im gedeckten Bereich

### **Velos**

Abstellvorrichtung für Tagesveloplätze gemäss Umgebungsplan

### **Kinderspielplätze**

Diverse Gelegenheiten für Spiel und Spass mit Geräten sowie Sitzgelegenheiten gemäss Umgebungsplan des Landschaftsarchitekten

*Massverschiebungen, Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung und Konstruktion sind der detaillierte Baubeschrieb und die definitiven Ausführungspläne. Die GAMMA AG Immobilien kann kleinere Abweichungen und Änderungen im Baubeschrieb vornehmen.*

*Die in dieser Dokumentation dargestellten räumlichen Visualisierungen dienen zur Illustration des Projektes. Sie können von den Bauplänen abweichen.*

# Vertragsbedingungen / Zahlungsmodus

## Zahlungsablauf

- CHF 40'000.- als Reservations-Zahlung nach Unterzeichnung der Vereinbarung
- ¼ des Gesamtpreises bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages
- ¼ des Gesamtpreises bei Erstellen der Betondecke der jeweiligen Wohnung
- ¼ des Gesamtpreises bei Erstellen des Unterlagsboden der jeweiligen Wohnung
- ¼ des Gesamtpreises Restzahlung 5 Tage vor Übergabe der Wohnung, abzüglich der Reservations-Zahlung

Die Zahlungen sind auf folgendes Konto der Urner Kantonalbank zu überweisen:

GAMMA AG Immobilien,  
Bötzlingerstrasse 3  
6467 Schattdorf  
IBAN CH30 0078 5001 1357 7227 0

## Bestellungsänderungen

Bestellungsänderungen der Käuferschaft können Mehr- oder Minderkosten verursachen. Diese werden entsprechend dem Baufortschritt in Rechnung gestellt oder gutgeschrieben. Die Zahlungen haben innert 10 Tagen zu erfolgen.

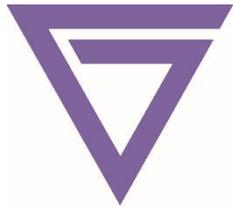
## Pauschalpreis

### Inbegriffen

- Landanteil
- Vermessungskosten
- Landerschliessung mit allen Anschlussbeiträgen
- Bewilligungsgebühren für das Gebäude
- Vollständige Hauserschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrizität und Kabel-TV
- Sämtliche Rohbau-, Ausbau-, Installations- und Umgebungsarbeiten gemäss Beschrieb
- Alle von den zuständigen Instanzen wie Feuerpolizei, Zivilschutzamt vorgeschriebenen Vorkehrungen und Installationen
- Alle Honorare für die Erstellung des Bauwerkes (Generalunternehmer, Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieur und Fachplaner)
- Prämien für Bauzeit- und Spezialversicherungen
- Rechts-, Notariats- und Grundbuchkosten für die vorgängig zur Kaufvertragsbeurkundung erfolgenden rechtlichen Regelungen (z. B. interne Mutation, Dienstbarkeiten, Begründung von Mit- und Stockwerkeigentum, Reglemente der Stockwerkeigentümergeinschaften, Nutzungs- und Verwaltungsordnungen für Gemeinschaftsgrundstücke und Autoeinstellhalle)
- Sämtliche Arbeiten irgendwelcher Art, die in den Unterlagen infolge ungenügender Detaillierung, Unvollkommenheit usw. nicht enthalten sind, die sich jedoch während der Bauausführung aus irgendwelchen Gründen, insbesondere im Falle behördlicher Anordnungen, als notwendig erweisen, um das Bauwerk schlüsselfertig und in zweckentsprechendem Ausbau zu erstellen
- Gesetzliche Mehrwertsteuer

### Nicht inbegriffen (von der Käuferschaft separat zu bezahlen)

- Mehrkosten bei Bestellungsänderungen sowie die dazugehörenden anteilmässigen Kosten für Honorare
- Kosten für die Grundpfanderrichtung (Hypothek)
- Allenfalls neu erhobene, öffentliche Abgaben und Steuern



# **GAMMA**

IMMOBILIEN

VERKAUF:

**GAMMA AG Immobilien**  
Bötzlingerstrasse 3  
6467 Schattdorf

T 041 874 58 58  
F 041 874 58 59

[mail@gamma-immobilien.ch](mailto:mail@gamma-immobilien.ch)  
[www.gamma-immobilien.ch](http://www.gamma-immobilien.ch)