

Dokumentation

Jägerstrasse 23  
3074 Muri b. Bern

**Bauherrschaft & Verkauf**

F&D Partners AG  
Amthausgasse 6  
3011 Bern  
Mail: kusio@bvpartners.ch

**Planung & Projektleitung**

Pierre Gugger, Architekt GSB  
Aegertenstr. 55, 3005 Bern  
Tel. 031 / 351 15 97  
Mail: gugger@guggerarchitekt.ch

**ATTIKA EIGENTUMSWOHNUNG  
VILLETTE QUARTIER - MURI/BERN**



# Dokumentation Jägerstrasse 23 in Muri b. Bern

Inhaltsverzeichnis	Seite
■ Gemeinde und Ortsplan	S. 2
■ Objektbeschreibung und Situationsbeschreibung	S. 5
■ Objektansicht und Schnitt	S. 9
■ Übersicht Wohnungen	S. 12
■ Grundrisse	S. 13
■ 5½ Zimmer Eigentumswohnung (160m <sup>2</sup> ) im Parterre	S. 14
■ 5½ Zimmer Eigentumswohnung (160m <sup>2</sup> ) im 1. Obergeschoss	S. 15
■ Alternative: 4½ Zimmer Eigentumswohnung (160m <sup>2</sup> ) im Parterre oder 1. OG	S. 16
■ 4 Zimmer Attika Eigentumswohnung (110m <sup>2</sup> ) im 2. Obergeschoss	S. 17
■ Raumbeschreibung Wohnungen	S. 19
■ Weitere Beschreibungen	
■ Allgemeine Nebenräume	S. 23
■ Installationen	S. 25
■ Konstruktion	S. 26
■ Umgebungsgestaltung	S. 27

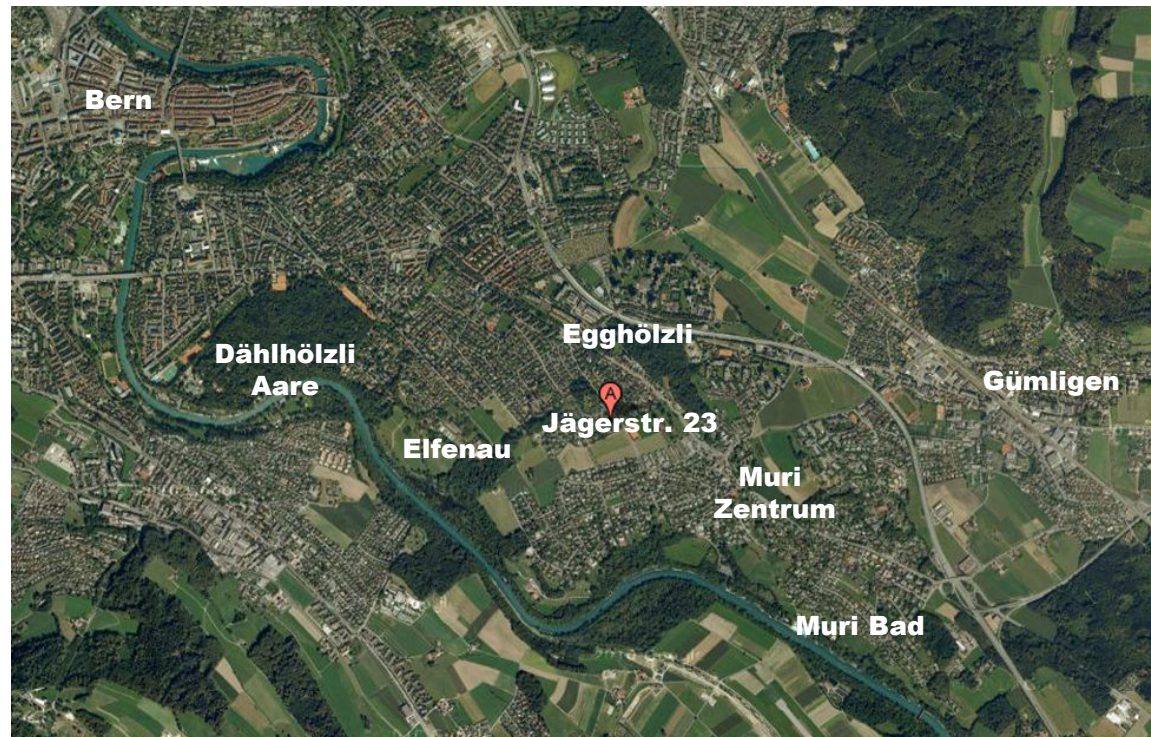
Vorbehalten bleiben Änderungen in der Planung, Raumkonzeption, Konstruktion und Umgebungsgestaltung.

© F&D Partners AG

# Das ruhige Vilette Quartier im steuergünstigen Muri b. Bern

## Angaben zu Gemeinde Muri b. Bern

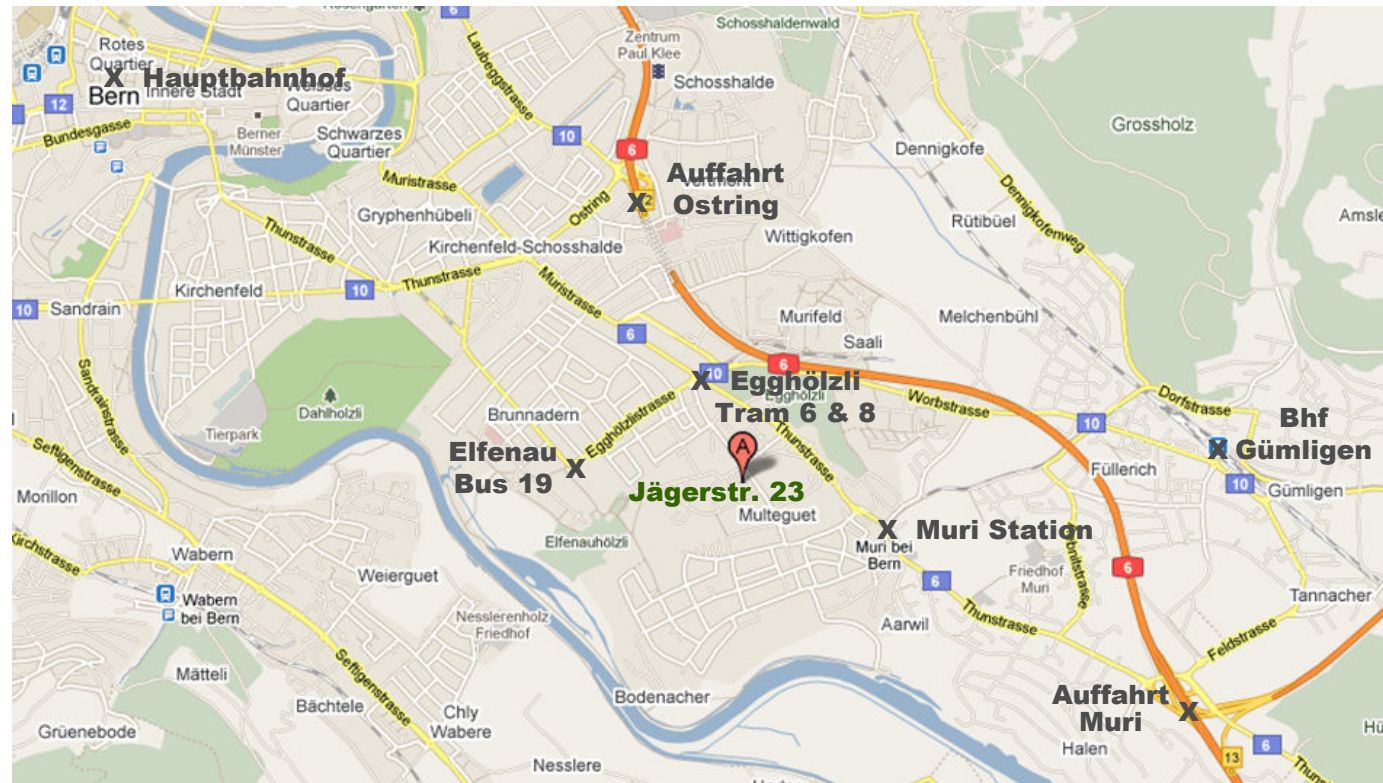
- Muri b. Bern ist eine der beliebtesten Wohngemeinden in unmittelbarer Nähe der Hauptstadt.
- An bevorzugter Sonnenlage mit Blick auf die Alpen liegt Muri b. Bern im Grünen, direkt angrenzend an die Aare mit einem wunderbaren Naherholungsgebiet.
- Die Jägerstrasse 23 (A) befindet sich an sehr ruhiger Lage mit Südausrichtung und Sonneneinstrahlung von früh bis spät.
- Der Steuersatz beträgt in der Gemeinde Muri 0.99. Muri/Gümligen hat rund 12'400 Einwohner.
- Weitere Informationen zur Gemeinde finden Sie unter [www.muri-guemligen.ch](http://www.muri-guemligen.ch).



# Optimale Verkehrsverbindungen

## Direkt mit Tram oder Bus zum Hauptbahnhof

- Zu Fuss sind es 3 resp. 5 Minuten zu den Bus- und Tramstationen Elfenau resp. Egghölzli.
- Mit dem Tram Nr. 8 (Saali) und Tram Nr. 6 (Worb) gelangt man in rund 10 Minuten ohne Umsteigen zum Hauptbahnhof Bern.
- Der Bus Nr. 19 (Elfenau) fährt ebenfalls zum Hauptbahnhof Bern und weiter bis Spiegel.
- Mit dem Bus 40 gelangt man Richtung Wankdorf und Ittigen oder zu den Schulen (Richtung Allmendingen).
- Mit dem Auto sind es wenige Minuten bis zur Autobahn A1 Richtung Zürich/Lausanne (Auffahrt Ostring) oder zur Autobahn A6 Richtung Thun/Berner Oberland (Auffahrt Muri).



# Im Grünen und doch alles in Ihrer Nähe!

## Freizeit, Sport und Kultur

- Ob Sie spazieren, joggen oder Ihrem Hund ausführen, die Aare, der Naturpark Elfenau oder der Tierpark Dählhölzli liegen direkt vor Ihrer Haustüre. Geniessen Sie Natur pur.
- Das beliebte Muri Bad direkt an der Aare ist bequem zu Fuss, mit dem Velo oder Auto erreichbar.
- Zudem verfügt Muri verfügt über diverse Sportclubs sowie kulturelle Einrichtungen (u.a. Musikschule).

## Schulen

- Kindergarten, Real- und Sekundarschule sind für die Kinder zu Fuss oder mit dem Fahrrad sicher und in wenigen Minuten erreichbar.
- Muri bietet auch Tagesschulen mit Mittagstisch an.
- Die International School und die British School befinden sich in Gümligen, die französische Schule im nahegelegenen Wittikofen-Quartier.
- Die Gymnasien und Berufsschulen sind in Bern.

## Einkaufsmöglichkeiten und Versorgung

- Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten befindet sich in unmittelbarer Nähe. Ob beim Egghölzli, Muri Marktplatz oder Muri Zentrum; Migros, Coop, Bäckereien, Metzgerei, Cafés, Restaurants, Blumenladen, Post, Banken, Drogerien, Arzt & Zahnarzt, Physio und Massage sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.
- Beim Autobahnanschluss Muri befinden sich zudem ein Mediamarkt und TopCC sowie weitere Geschäfte.



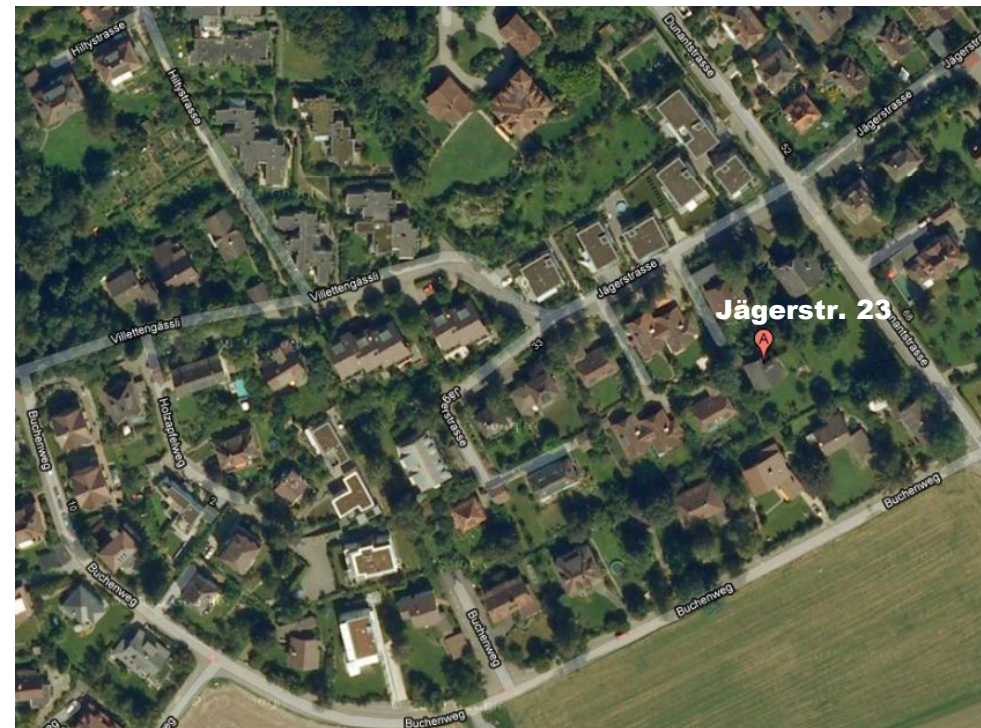
# Sonnige, ruhige Südlage

## Moderne, helle Eigentumswohnungen

- An der Jägerstrasse 23 in Muri entstehen zwei 5½ Zimmer Eigentumswohnungen sowie eine 4 Zimmer Attika Eigentumswohnung.
- Die Jägertrasse befindet sich in einer 30er-Zone an sehr ruhiger Lage. Die Nr. 23 verfügt über eine eigene Zufahrt.
- Das neue Gebäude ist nach Süden ausgerichtet und ganztags besonnt. Alle Wohnungen haben einen Blick ins Grüne.
- Das erste Obergeschoss und die Attika bieten eine herrliche Panoramaaussicht auf die Berner Alpen mit Eiger, Mönch und Jungfrau.
- Das Mehrfamilienhaus verfügt über einen Lift und ist rollstuhlgängig.
- Die Autoeinstellhalle hat 6 Parkplätze und einen direkten Hauszugang.
- Der Zugang zur Garage erfolgt über ein elektromechanisch gesteuertes Tor mit Fernbedienung.
- Der abschliessbare Veloeinstellplatz ist direkt von Aussen zugänglich und führt unmittelbar ins Treppenhaus.
- Ein zusätzlicher Disporaum / Weinkeller kann erworben werden.



Heutige Aussicht vom Obergeschoss Richtung Berner Alpen (Süden)



# Individuelle Innengestaltung - Minergie zertifiziert

## Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten

- Die Grundrissgestaltung erlaubt eine flexible Anzahl Zimmer.
- Die Raumgestaltung der einzelnen Zimmer ist nach individuellen Wünschen möglich. Die flexiblen Wände sind in den Plänen hell markiert. Die vorgesehenen Türen können ebenfalls je nach Raumkonzept angepasst werden oder durch Schiebetüren (Option) ersetzt werden.
- Der Innenausbau kann nach persönlichen Vorstellungen gestaltet werden, u.a. Küche, Bad und Dusche.

## Minergie zertifiziert

- Das Mehrfamilienhaus wird nach modernstem „Minergie“-Standard gebaut und auch zertifiziert!
- Die Energiegewinnung erfolgt umweltfreundlich und energiesparend über mehrere Erdsonden.
- Alle Wohnungen verfügen über eine bewährte, kontrollierte Lüftung.

## Grosszügige Wohnräume und sonnige Terrassen

- Küche, Ess- und Wohnraum sind süd-westlich ausgerichtet, so dass die Abendsonne eingefangen werden kann.
- Bruttogeschossfläche von 192m<sup>2</sup> ergibt sich aus dem Gebäudegrundriss von 12x16 Meter.
- Die Nutzfläche der 5½ Zimmer Eigentumswohnungen beträgt 160m<sup>2</sup> mit zusätzlich 100m<sup>2</sup> Terrassenfläche (im Erdgeschoss) resp. 33m<sup>2</sup> Balkon (im 1. Obergeschoss).
- Die Nutzfläche der 4 Zimmer Attika Eigentumswohnung beträgt 110m<sup>2</sup> mit zusätzlich 87m<sup>2</sup> Terrassenfläche und uneingeschränkter Alpensicht.



Heutige Aussicht Richtung Osten

# Situationsplan Jägerstrasse 23 in Muri b. Bern

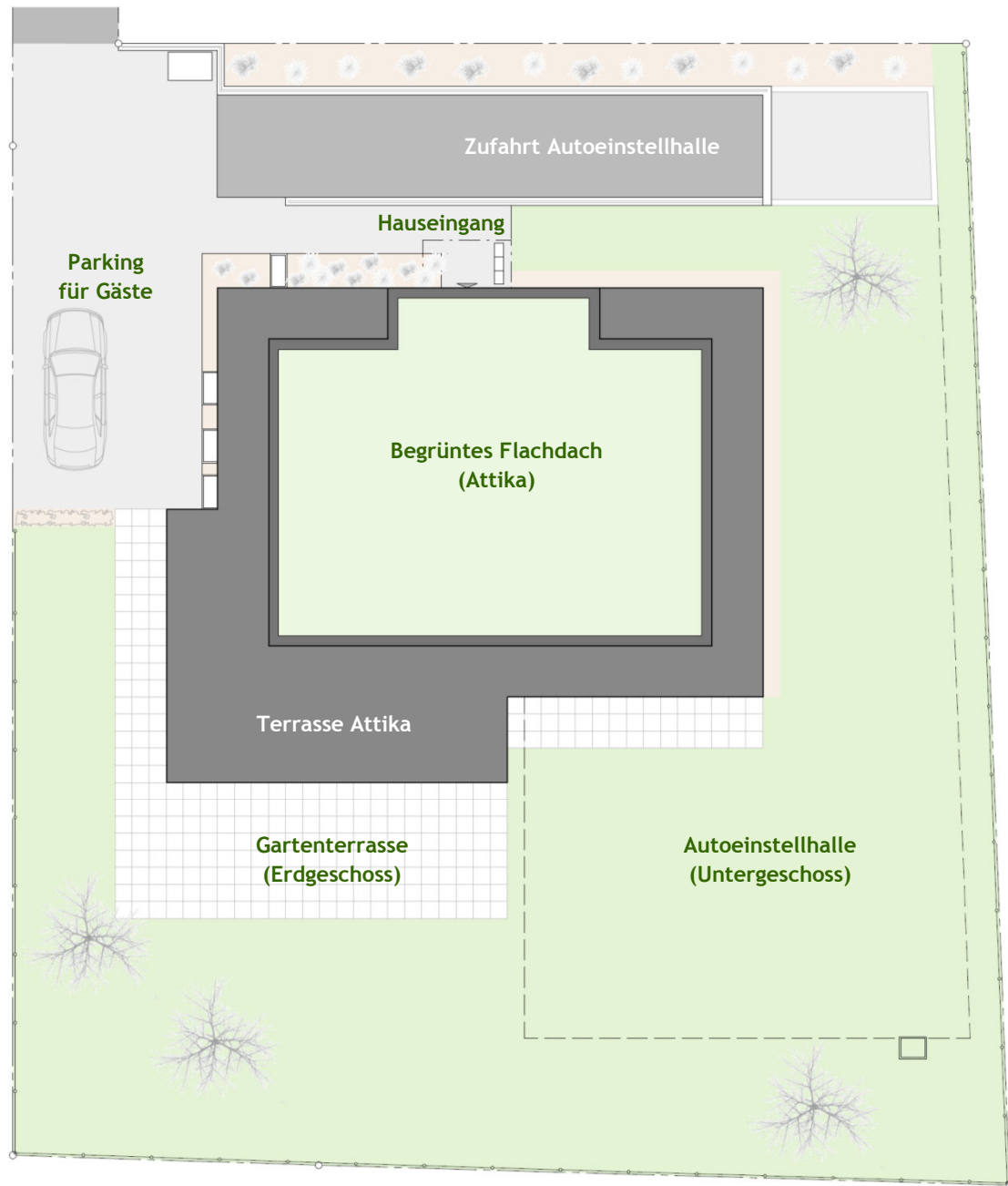


## Grundstück

- Grundbuchnummer: 1075
- Grundstückfläche: 1'065m<sup>2</sup>
- Das Terrain ist flach und bietet einen soliden Baugrund.
- Die Jägerstrasse liegt in einer 30er-Zone.
- Der Zugang erfolgt über eine eigene Zufahrt.



# Umgebungsplan Jägerstrasse 23 in Muri b. Bern

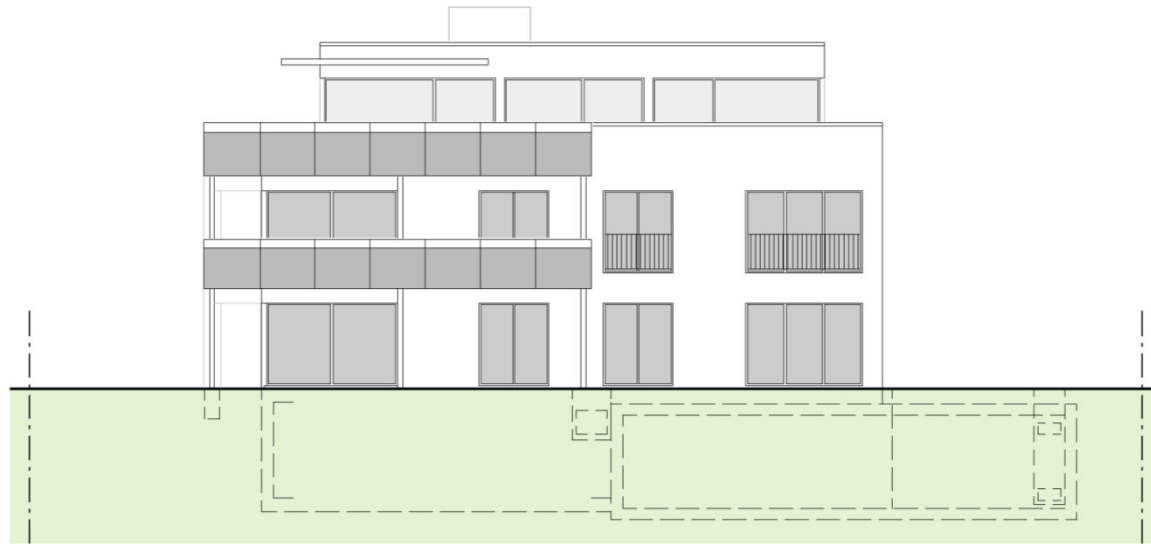


## Umgebung

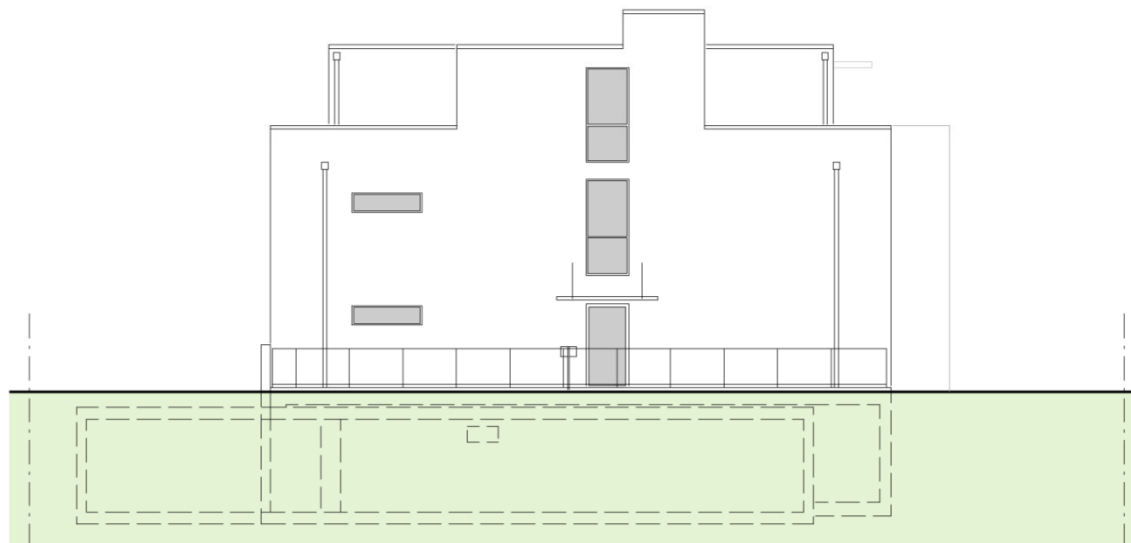
- Rundum Blick ins Grüne
- Gartennutzung je nach Käuferwunsch als Sondernutzungszone
- Parking für Gäste direkt vor dem Haus
- Gedeckter Hauseingang
- Zufahrt in die Einstellhalle auf der Nordseite
- Zugang zum Haus auch direkt über den Veloraum oder die Einstellhalle
- Begrüntes Flachdach



# Jägerstrasse 23 in Muri - Süd und Nord Fassade



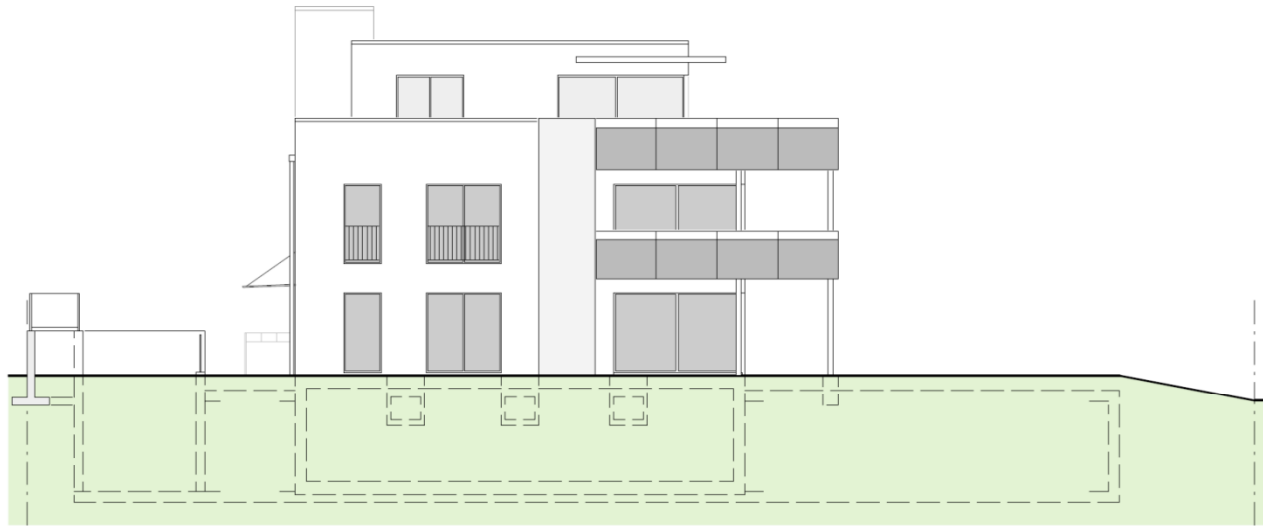
Süd Fassade



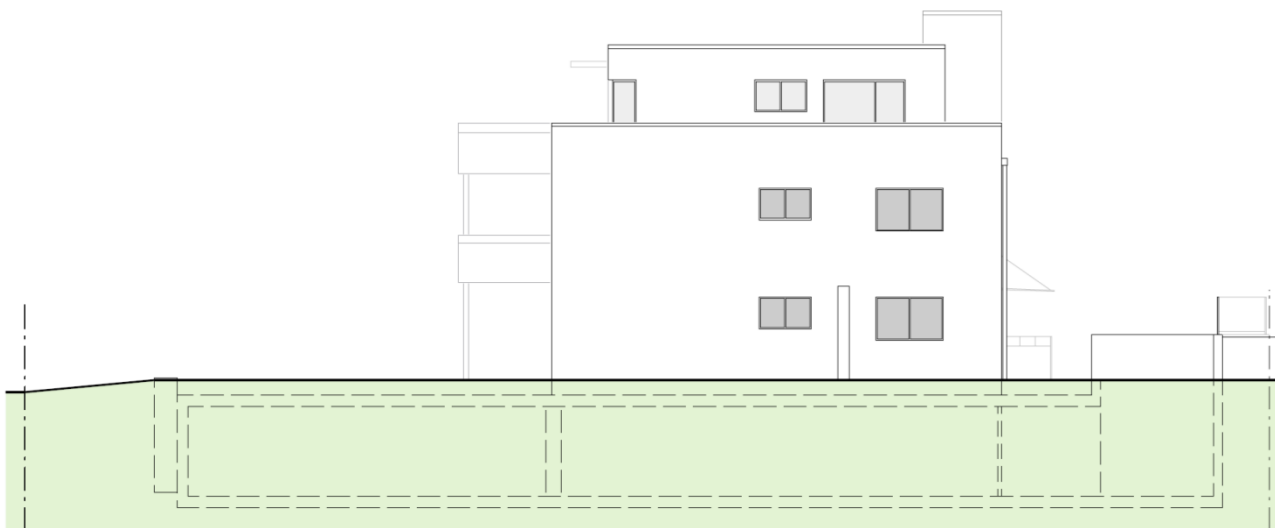
Nord Fassade



# Jägerstrasse 23 in Muri - West und Ost Fassade



West Fassade



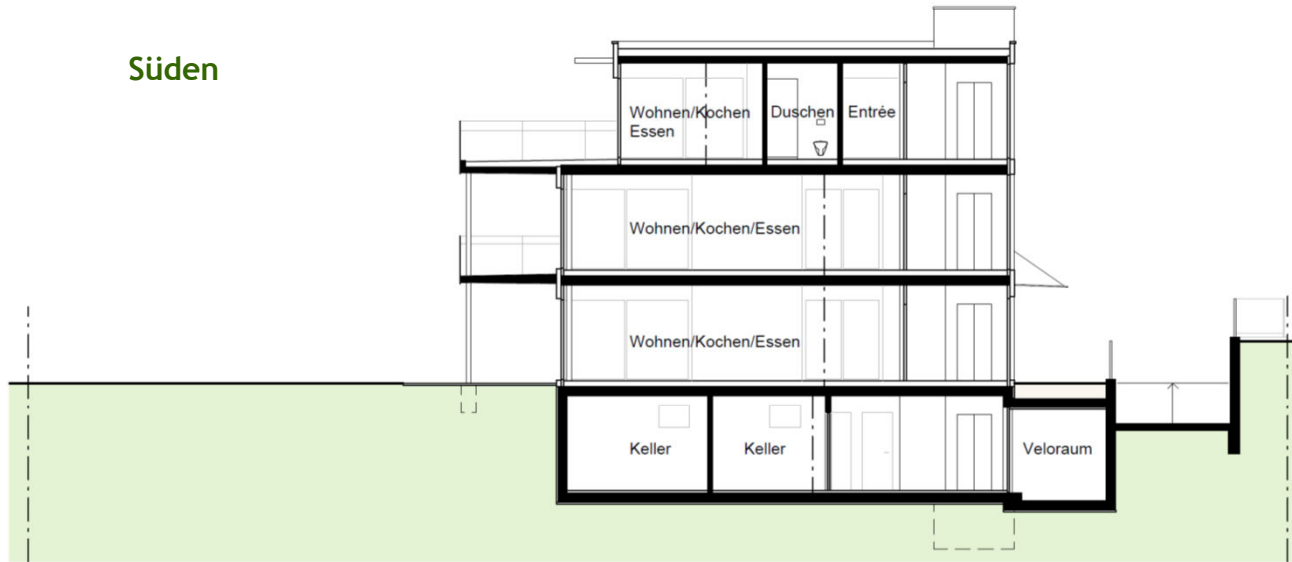
Ost Fassade



# Jägerstrasse 23 in Muri - Schnitt

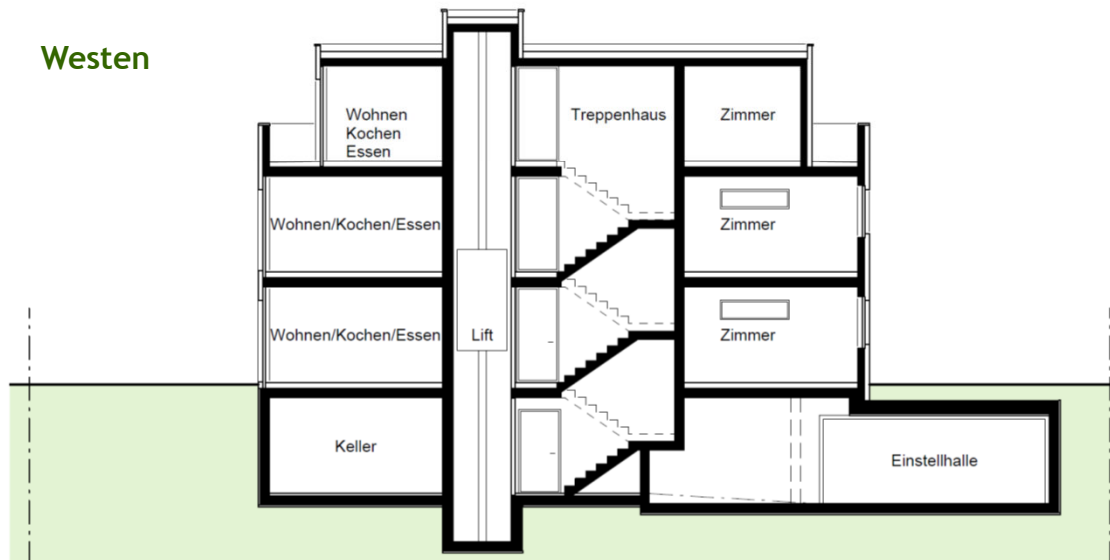
Süden

Norden



Westen

Osten



# Übersicht Wohnungen

## 4 Zimmer Attika Eigentumswohnung

- Nutzfläche von 110m<sup>2</sup> und 87m<sup>2</sup> Terrasse. Eigener Kellerraum mit 17.5m<sup>2</sup>.
- Gartenmitbenutzung.
- Option: Individueller Weinkeller oder Disporaum (10m<sup>2</sup>).

## 5½ Zimmer Eigentumswohnung im Parterre

- Nutzfläche von 160m<sup>2</sup> und 100m<sup>2</sup> Terrasse, davon 33m<sup>2</sup> gedeckt mit Aussenreduit. Eigener Kellerraum mit 17.5m<sup>2</sup>.
- Garten-Sondernutzungszone von 237m<sup>2</sup>, auf individuellen Käuferwunsch bis auf 430m<sup>2</sup> erweiterbar (Option).

## 5½ Zimmer Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss

- Nutzfläche von 160m<sup>2</sup> und 33m<sup>2</sup> Balkon (gedeckt) mit Aussenreduit. Eigener Kellerraum mit 17.5m<sup>2</sup>.
- Gartenmitbenutzung.

## Überdeckte Autoeinstellhalle

- 6 breite Einstellenhallen-Parkplätze mit direktem Zugang ins Haus.

## Besonderheiten

- Bevorzugte Lage in Muri b. Bern im beliebten Vilette Quartier, nahe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und Einkaufszentren.
- Blick ins Grüne und auf die Berner Alpen, ruhige Lage mit eigenem Zugang.
- Minergie-Standard zertifiziert mit Erdsondenheizung.
- Individuelle Raumaufteilung sowie Innenausbauwünsche können berücksichtigt werden.
- Pro Eigentumswohnung sind zwei Einstellhallenplätze reserviert. Gemeinschaftlicher Veloraum.
- Moderner Lift und rollstuhlgängig.

# Autoeinstellhalle, Veloraum und Kellerräume (Untergeschoss)



## Einstellhalle, Veloraum und Keller

- Erdbedeckte, grosse Autoeinstellhalle.
- 6 sehr breite Parkplätze.
- Das Parken ist dank stützenfreier Konstruktion einfach.
- Abschliessbarer Veloraum ist von Aussen direkt ohne Öffnen des Garagentors zugänglich.
- Einstellhalle und Veloraum führen direkt ins Treppenhaus.
- Individueller Kellerraum pro Eigentumswohnung.
- Gemeinsamer Technikraum.
- Waschmaschine und Trockner pro Eigentumswohnung befinden sich in der Waschküche (optional in Wohnung oder Kellerraum).
- Ein zusätzlicher Disporaum oder Weinkeller kann erworben werden.
- Gitterrost auf Parkplatz Nr. 6



# 5½ Zimmer Eigentumswohnung Parterre (160m²)



## Besonderheiten

- Grosszügiger Wohn- und Essraum mit offener Küche auf einer Fläche von 61m².
- Direkter Ausgang auf die Terrasse und in den Garten von allen Zimmern (ausser Zimmer 2).
- Terrasse mit 100m² Fläche, davon 33m² gedeckt.
- Praktisches Aussenreduit für Gartenmöbel und sonstige Utensilien.
- Grosszügiges Bad mit Dusche/WC auf 10m² Fläche mit Fenster sowie zusätzlich Dusche/WC auf 4.5m².
- Grosses Entrée mit eingebauter Garderobe.
- Individuelle Raumgestaltung dank flexiblen Wänden möglich (hell markiert).

BGF: 192.0 m2  
NF: 160.0 m2



# 5½ Zimmer Eigentumswohnung 1. Obergeschoss (160m²)



## Besonderheiten

- Grosszügiger Wohn- und Essraum mit offener Küche auf einer Fläche von 61m².
- Variante 5½ Zimmer Wohnung mit Schiebetüre zwischen Wohnraum und Zimmer 4.
- Balkon mit Ausrichtung nach Süden und Westen (33m²).
- Praktisches Aussenreduit für Balkonmöbel und sonstige Utensilien.
- Grosszügiges Bad mit Dusche/WC auf 10m² Fläche mit Fenster sowie zusätzlich Dusche/WC auf 4.5m².
- Grosses Entrée mit eingebauter Garderobe.
- Individuelle Raumgestaltung dank flexiblen Wänden möglich (hell markiert).

BGF: 192.0 m²  
NF: 160.0 m²





# Alternative: 4½ Zimmer Eigentumswohnung (1.OG)



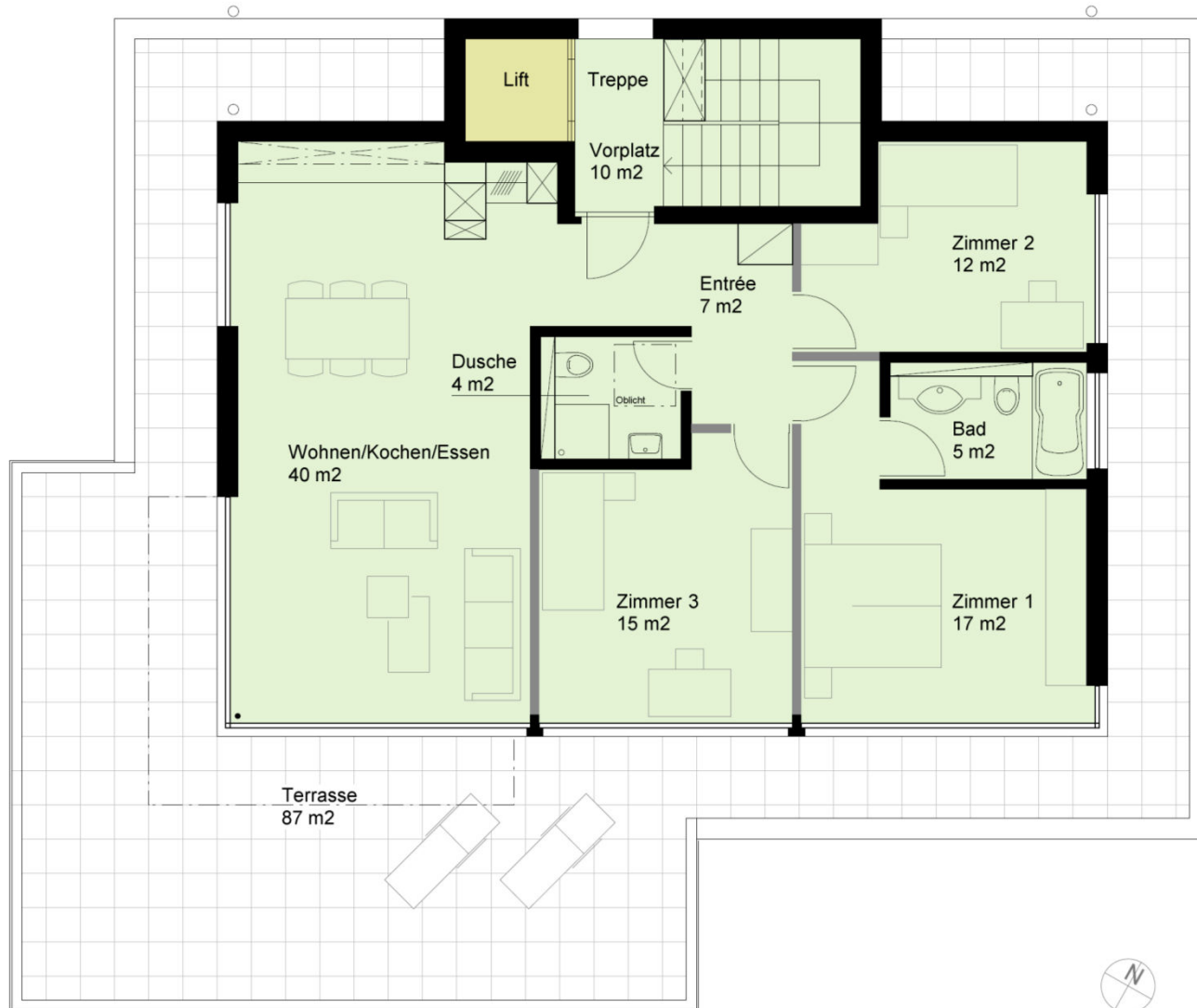
## Besonderheiten der Variante als 4½ Zimmer Wohnung

- Wohn- und Essraum mit offener Küche auf einer Fläche von äussert geräumigen 73m<sup>2</sup>.
- Südlich ausgerichtetes, grosses Zimmer mit begehrter Ankleide und direktem Zugang zum Badezimmer.
- Grosszügiges Bad mit Dusche/WC auf 10m<sup>2</sup> Fläche mit Eckwanne sowie zusätzlich Dusche/WC auf 6m<sup>2</sup>.
- Praktisches Aussenreduit für Gartenmöbel und sonstige Utensilien.
- Grosses Entrée mit eingebauter Garderobe.
- Individuelle Raumgestaltung dank flexiblen Wänden möglich (hell markiert).

BGF: 192.0 m<sup>2</sup>  
NF: 160.0 m<sup>2</sup>



# 4 Zimmer Eigentumswohnung Attika (110m<sup>2</sup>)



## Besonderheiten

- Terrasse mit 87m<sup>2</sup> Fläche mit Panoramablick von den Alpen bis zum Gurten.
- Ausgang auf die Terrasse von allen Zimmern aus.
- Eingang zur Wohnung ab 1.OG oder mit Lift. Privates Treppenhaus mit Vorplatz und Garderobe.
- Zimmer mit südlicher Ausrichtung und direktem Zugang zum Bad.
- Helles Bad mit Fenster sowie separate Dusche/WC mit Oberlicht.
- Individuelle Raumgestaltung dank flexiblen Wänden möglich (hell markierte Wände sowie eingeschränkt auch die dunkel markierten Innenwände).

BGF: 126.6 m<sup>2</sup>  
NF: 110.0 m<sup>2</sup>



# Innenausbau

## Hochwertiger Innenausbau in allen Räumen

- Boden
  - Edles Parkett, fabrikversiegelt oder Plattenbelag.
  - Basissumme: CHF 150.-/m<sup>2</sup> (inkl. 8% MWSt., fertig verlegt, inkl. allen Nebenarbeiten).
- Wand
  - Grundputz, Gipsglattstrich oder Abrieb, weiss gestrichen.
- Decke
  - Haftgrund, Grundputz, Gipsglattstrich, weiss gestrichen.
  - Rauminnenhöhe 2.50 Meter.
- Zimmertüren
  - Türblätter halbschwer mit Futter und Verkleidung, alles weiss gestrichen.
  - Option: Schiebetüren
- Fenster
  - Moderne Holz-/Metallfenster.
  - Dreifaches Wärmedämmisolierverglasung.
  - VSG-Glas als Einbruchschutz im Parterre.
  - Das Holz innen wird weiss gestrichen.
  - Die Holzstruktur bleibt sichtbar.
  - Metall (ausser) wird anthrazitfarben einbrennlackiert.

## Kontrollierte Komfortlüftung

- Lüftungsanlage
  - Kontrollierte Raumentlüftung mit Einzelgerät in jeder Wohnung (Komfortlüftung).

## Bodenheizung

- Heizungsinstallation
  - Wärmeerzeugung mittels Zentralheizung, Wärmeverteilung mittels Niedertemperatur-Bodenheizung.

## Elektrisch gesteuerte Storen

- Äussere Abschlüsse
  - Wetter- und Sonnenschutz mit Rafflamellenstoren bei Fenstern aus Leichtmetall, elektrisch gesteuert.
  - Senkrecht-Markisen / Gelenk-Markisen bei Terrasse / Balkon, elektrisch gesteuert.

Hinweis: Der oben definierte Innenausbau gilt für alle Räume, sofern nicht anders definiert.

# Flexibles Raumkonzept mit individueller Gestaltungsmöglichkeit

## Wohn- und Essraum

- Grosszügiger Wohn- und Essraum mit offener Küche auf 61m<sup>2</sup> (Wohnungen im EG und 1. OG) resp. 40m<sup>2</sup> (Attika Wohnung).
- Breite Fensterfront
  - Breites Schiebefenster nach Süden.
  - Direkter Ausgang auf die Terrasse und Balkone.
  - Zwei hohe Fenster nach Westen.
- Elektrische Installationen
  - 4 x 3-fach Steckdosen, zwei davon geschaltet.
  - 1 x Steckdose bei Schalter.
  - 2 x Telefonanschluss analog (ausbaubar ISDN, ADSL).
  - 2 x Radio/TV-Anschluss.
- Option (Aufpreis):  
Schiebetüren zu Schlaf-, Bade-, Gäste- & Arbeitszimmer.

## Vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten

- Die Grundrissgestaltung erlaubt eine flexible Anzahl Zimmer.
- Die Raumgestaltung der einzelnen Zimmer ist nach individuellen Wünschen möglich.
- Die flexiblen Wände sind in den Plänen hell markiert.
- Die vorgesehenen Türen können je nach Raumkonzept ebenfalls angepasst werden oder durch Schiebetüren (Option) ersetzt werden.

## Schlafzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer

- Grosses Zimmer mit Südausrichtung (Zimmer 1)
  - Elektrische Installationen:
    - 1 x Deckenanschluss. 1 x Schalter / Steckdose kombiniert.
    - 2 x 3-fach Steckdosen.
    - 1 x Telefonanschluss analog (Ausbaubar ISDN, ADSL).
    - 1 x Radio/TV-Anschluss.
  - Option: mit begehrbarer Ankleide und direktem Zugang ins Bad (Aufpreis).
- Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer (Zimmer 2)
  - Elektrische Installationen wie Zimmer 1.
  - Hohe Fenster (Osten) und seitliches Fenster (Nord).
- Schlaf-, Gäste oder Arbeitszimmer (Zimmer 3)
  - Elektrische Installationen wie Zimmer 1.
- Schlaf-, Gäste oder Arbeitszimmer (Zimmer 4)
  - (nur bei 5½ Zimmer Eigentumswohnungen im EG und 1. OG).
  - Elektrische Installationen wie Zimmer 1.

# Verwöhnen Sie sich und Ihre Gäste!

## Eingang und Garderobe

- Wohnungseingangstüren
  - Holzrahmentüre, Holzvollkerntürblatt 60 mm mit Triblockverschluss, isoliert, Türblatt mit Alu-Zwischenlage, weiss gestrichen, Spion und Sicherheitszylinder.
  - Sonnerie Einrichtung mit Gegensprechanlage und Video.
  - Chromstahl-Drückergarnitur mit Langschild.
  - 5 Schlüssel pro Wohnung, kombiniert mit Nebenräumen
  - Kellertüre, Veloraum, Einstellhalle und Briefkasten.
- Einbauschränke
  - Garderoben und Schränke eingebaut.
  - Holzwerkstoffplatten, werkseitig kunstharzbelegt oder gestrichen.
  - Sämtliche Holzwerkstoffplatten sind giftfrei.
- In der Attika-Wohnung gibt es gegenüber dem Lift zusätzliche Garderobenschränke.
- Reduit Innen (5½ Zimmer Wohnungen im EG und 1. OG)
  - Reduit eingebaut, Holzwerkstoffplatten, werkseitig kunstharzbelegt oder gestrichen.
  - Sämtliche Holzwerkstoffplatten sind giftfrei.
  - Option: Installation einer Waschmaschine und eines Wäschetrockners sind möglich.
- Elektrische Installationen
  - Unterverteilung mit Sicherungskasten.
  - 1 Deckenanschluss.
  - 1x Wechselschalter mit Steckdose kombiniert.
  - Sonnerie Einrichtung mit Gegensprechanlage und Video.

## Individuelle, hochwertige Küche mit Kochinsel

- Kücheneinrichtungen Grundausbau
  - Anordnung und Einteilung nach Detailplan.
  - Basissumme Wohnung 1+2: CHF 35'000.- inkl. 8% MWSt.
  - Basissumme Attika: CHF 30'000.- inkl. 8% MWSt.
  - Küchenmöbel. Natursteinabdeckung aus Granit.
  - Chromstahlbecken. Spültischbatterie mit Schwenkauslauf.
  - Einbaurechaud mit Glaskeramik-Kochfeld.
  - Dampfabzugshaube mit eingebauter Beleuchtung.
  - Hochliegender Backofen/Steamer als Kombigerät.
  - Einbaukühlschrank integriert, mit Tiefkühlfach (Nutzinhalt ca. 290 Liter).
  - Geschirrspüler integriert.
  - Kochinsel bei Wohnungen im EG und 1.OG (nicht Attika)
  - Küchenbauer: Idea Küchen Wabern (Besichtigung und Beratung).
- Elektrische Installationen
  - 1 x Deckenanschluss. 1 x Schalter / Steckdose kombiniert.
  - 1 x Unterschrankleuchte über Arbeitsfläche.
  - 2 x 3-fach-Steckdosen für Kleinapparate.
  - Anschlüsse für alle oben erwähnten Apparate.

# Grosszügiges Badezimmer mit Fenster und separate Dusche/WC

## Grosses Bad, Dusche und WC mit Fenster

- Sanitäre Apparate können individuell ausgewählt werden.  
Gehobener Standard, Armaturen und Garnituren verchromt.  
Duschenwanne, Duschentrennwand mit Echtglas. Duschenmischer mit Schlauch und Brause. Duschengleitstange mit Gelenkhalter. Drahtseifenhalter, Badetuchstange.  
Badewanne, Bademischer mit Schlauch und Brause. Seifenschale.  
Spiegel und Doppelwaschtisch, Tablarschrank und Schubladenelement, Einlochmischer mit Schwenkauslauf. Seifenspender und zwei Gläser mit Glashalter.  
Wandklosett mit Einbauspülkasten, Klosettsitz und Deckel. Papierhalter.
- Elektrische Installationen  
1 x Anschluss für Spiegel, 2 x Deckenanschluss mit Halogenbeleuchtung.  
1 x Schalter für Licht mit Steckdose.
- Fenster und Äussere Abschlüsse  
Fenster ohne Storen

## Keramikplatten

- Boden  
Unglasierte Steinzeugplatten. Basispreis CHF 150.-/m<sup>2</sup>  
(inkl. 8% MWSt., fertig verlegt, inkl. allen Nebenarbeiten).
- Wand  
Keramische Platten Basispreis CHF 120.-/m<sup>2</sup>  
(inkl. 8% MWSt., fertig verlegt, inkl. allen Nebenarbeiten).

## Separate Dusche und WC - Attika mit Oberlicht

- Sanitäre Apparate können individuell ausgewählt werden.  
Gehobener Standard, sämtliche Armaturen und Garnituren verchromt.  
Duschenwanne, Duschentrennwand mit Echtglas. Duschenmischer mit Schlauch und Brause. Duschengleitstange mit Gelenkhalter. Drahtseifenhalter, Badetuchstange.  
Spiegel und Waschtisch, Einlochmischer mit Schwenkauslauf. Seifenspender und zwei Gläser mit Glashalter.  
Wandklosett mit Einbauspülkasten, Klosettsitz und Deckel. Papierhalter.
- Elektrische Installationen  
1 x Anschluss für Spiegel.  
1 x Deckenanschluss mit Halogenbeleuchtung.  
1 x Schalter für Licht mit Steckdose.  
1x Steckdose für Handtuchradiator
- Keramikplatten (wie im grossen Bad)
- Oberlicht (nur Attika Wohnung)  
Isoliert mit Kurbelstange zum Öffnen / Schliessen

# Grosszügige Aussenterrassen mit Blick ins Grüne

## Terrasse Attika (87m<sup>2</sup>)

- Sonnenschutz und Vordach  
Gelenk-Markise, wetterfester Stoff, elektrisch gesteuert.
- Boden  
Gartenplatten (Paradiso) 500 x 500 mm. Farbe nach Wahl.
- Installationen  
2 x Aussensteckdose und 1x Kaltwasseranschluss.
- Geländer (nach Plan)  
Terrassenumwehung teils mit Mauerbrüstung, teils mit Aluminiumblech quadratisch gelocht und halbdurchsichtig.  
Geländerpfosten feuerverzinkt und anthrazit dubliert,  
Handlauf aus Chromnickelstahl.

## Balkon 1. Obergeschoss (33m<sup>2</sup>)

- Sonnenschutz, Boden Decke und Reduit Aussen wie im Erdgeschoss und Geländer wie in der Attika Wohnung.
- Installationen: 2 x Aussensteckdosen.

## Gartennutzung

- Abhängig von Käuferwunsch Sondernutzung für Parterre-Wohnung (exklusiv) oder teilweise Sondernutzung mit gemeinschaftlicher Gartenbenutzung.
- Sondernutzung mit 237m<sup>2</sup> resp. bis zu 430m<sup>2</sup> (Option).

## Terrasse Erdgeschoss (100m<sup>2</sup>)

- Sonnige, 100m<sup>2</sup> grosse Gartenterrasse, davon 33m<sup>2</sup> gedeckt.
- Sonnenschutz  
Senkrecht-Markise, halbdurchsichtiger, wetterfester Stoff, elektrisch gesteuert.
- Installationen: Aussensteckdose und 1x Kaltwasseranschluss.
- Boden, Installationen und Aussen Reduit wie Attika.
- Decke  
Beton, weiss gestrichen.



# Raumbeschrieb allgemeine Nebenräume

## Keller und Kellerräume

- Boden  
Zementüberzug gestrichen.
- Wände  
Beton / Kalksandstein.
- Decken  
Beton.
- Türen  
Rahmentüre, Türblatt halbschwer weiss, Rahmen metallfarben gestrichen. Sicherheitszylinder.  
Türen zur Einstellhalle und zum Veloraum mit Schnappschloss.
- Elektrische Installationen  
1 x FL-Leuchten an Decke.  
1 x Schalter / Steckdose kombiniert.  
1 x 3-fach Steckdose.
- Fenster und Lichtschacht
- Optional: Sanitäre Installationen  
Kalt- und Warmwasseranschluss mit Spühlbecken aus Plastik (Aufpreis).

## Treppenhaus und Liftanlage

- Boden  
Keramikplatten.
- Treppen  
Elementtreppenläufe, Staketengeländer.
- Decke und Wände  
Abrieb, weiss gestrichen.
- Elektrische Installationen  
Wandbeleuchtung in Bewegungsmelder.  
1 x Steckdose im 1. Obergeschoss.
- Aufzugsanlage (wird noch definiert)  
Personenaufzug, rollstuhlgängig.

## Technikraum

- Türe  
Rahmentüre, Türblatt EI 30 überfalz halbschwer weiss.  
Sicherheitszylinder.



# Raumbeschrieb allgemeine Nebenräume

## Waschraum

- Boden, Wand, Decke, Türe sowie Installationen wie Kellerräume
- Wäsche- & Trocknerturm
  - Pro Eigentumswohnung einen eigenen Wäsche- und Trocknerturm
  - Waschmaschine und Trockner (werden noch bestimmt)
  - Optional: Waschmaschine und Trockner in der Wohnung.

## Veloraum

- Boden, Wand und Decke
  - Beton, roh.
- Türen
  - Rahmentüre mit Drahtgeflechtfüllung. Sicherheitszylinder mit Wechselschloss.
  - Türe ins Haus (wie Einstellhalle)
- Elektrische Installationen
  - 1 x FL-Leuchten an Decke.
  - 2 x Schalter / Steckdosen kombiniert.
  - Optional: getrennte Steckdosen pro Wohnung für Elektrovelo-Batterieladestation.

## Einstellhalle / Parkplätze

- Boden, Wand und Decke
  - Boden: Beton, vakuumabtalonschiert.
  - Wand: Beton, roh.
  - Decke: Beton, isoliert, weiss gestrichen.
- Türe
  - Brandschutztüre, weiss mit Türschliesser.
  - Sicherheitszylinder mit Wechselschloss.
- Garagentor
  - Elektrisches Kipp- oder Schiebetor mit Servicetüre.
  - Schlüsselschaltung und eine Fernbedienung pro Einstellplatz.
  - Rot/Grün für Ein- & Ausfahrt.
- Elektrische Installationen
  - 4 x FL-Leuchten an Decke mit Fluchtwegbeleuchtung.
  - 4 x 3 x Schalter / Steckdose kombiniert.

## Disporaum oder Weinkeller (Sondernutzung)

- Boden, Wand und Decke: Beton, Decke isoliert.
- Türe und elektrische Installationen (wie Kellerräume).
- Ausbau individuell (Mehrpreis).

# Beschrieb Installationen

## Elektrische Installationen

- Elektrische Installationen gemäss Raumbeschrieb. Sonnerie-Taster bei den Wohnungstüren und der Briefkastenanlage / Video. Türsprechanlage ab Briefkastenanlage zu den Wohnungen. Installationen für die individuelle Messung der Raumheizung sowie des Warmwassers. Installationen für den Personenaufzug. Installationen für die Aussenbeleuchtung. Der Stromverbrauch jeder Wohnung und der privaten Kellerräume wird individuell gezählt. Alle allgemeinen Einrichtungen wie Treppenhaus, Lift, allgemeine Räume, Aussenbeleuchtung, etc. gehen über den Zähler "Allgemein".

## Heizzentrale, Heizung und Warmwasser

- Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt mit einer Erdsonden Wärmepumpe.
- Jede Wohnung verfügt über eine separate Fussbodenheizung mit eigenem Heizverteiler zur Anpassung an die Individuellen Bedürfnisse. Es besteht die Möglichkeit, bei Abwesenheiten die Heizung nur noch minimal laufen zu lassen. Die Wärmeabgabe erfolgt mittels Bodenheizleitungen.
- Die Wärmepumpe erhitzt das Brauchwarmwasser im Beistellspeicher auf 50°C. Mittels Nachtstrom wird das Warmwasser zur thermischen Desinfektion auf 60°C aufgeheizt.

## Kontrollierte Wohnungsbelüftung

- Die kontrollierte Wohnungsbe- und entlüftung sorgt in jedem Raum für die nötige Frischluft. Sie führt verbrauchte Luft, Feuchtigkeit und Gerüche bei geschlossenen Fenstern ab. Dank dem Luftfilter werden Stoffe wie Pollen und Staubpartikel rausgefiltert. Dies erhöht die allgemeine Lebensqualität, besonders für Allergiker und Asthmatiker.
- Die Zufuhr der Luft erfolgt über in der Decke eingelegte Luftkanäle. Sie wird in jedem Raum über Schlitze an der Decke abgegeben. Abgeführt wird die Luft über Abluftschlitze, die im Bad installiert werden. Die Küchenabluft bleibt autonom. Die Bedienung der Wohnungsbelüftung erfolgt wohnungsweise über ein Steuergerät und kann den eigenen Bedürfnissen angepasst oder abgeschaltet werden.

## Sanitäre Installationen

- Jede Wohnung bezieht das individuell gezählte Warmwasser aus der Heizzentrale. Die Rohrleitungen Abwasser sind aus Kunststoff Silent, die Wasserleitungen aus rostfreiem Stahlrohr und Kunststoff für Anschlussleitungen. Apparate gemäss Raumbeschrieb. Es besteht gegen Auf- und oder Minderpreis freie Apparate- und Garnituren-Wahl.

# Konstruktionsbeschreibung

## Erdbebensicherheit und Dimensionierung gemäss Berechnungen und Vorgaben durch Bauingenieur

### Bodenplatten

- Bodenplatte Einstellhalle  
Kieskoffer 300 bis 400 mm. Magerbeton 50 mm.  
Betonplatten 250 mm. Monobeton taloschiert.
- Bodenplatte Haus  
Kieskoffer 300 bis 400 mm. Magerbeton 50 mm.  
Betonplatten 250 mm. Zementüberzug 30mm.

### Decken

- Decke Einstellhalle  
Betondecke 240 - 360 mm.
- Decken Haus  
Betondecke 240- 280 mm. Dämmung 2 x 20 mm,  
Zementüberzug (Bodenheizung) 70 mm. Bodenbelag.

### Wände und Trennwände

- Kelleraussenwände und tragende Zwischenwände  
In Eisenbeton und Kalksandstein, 120 bis 250 mm.
- Trennwände tragend Obergeschosse  
Beton- und Backsteinwände BN 125 oder 180 mm.
- Trennwände nichttragend Obergeschosse  
Gipskarton-Leichtbauwandsystem beidseitig doppelt  
beplankt und isoliert 125 mm.

### Dach

- Flachdach Attika  
Betondecke 280 mm. Dampfsperre.  
Wärmedämmung 80 mm. Trittschalldämmung 10 mm.  
Wasserabdichtung / Schutzfolie.  
Gartenplatten 500 x 500 x 50 mm in Splitt verlegt.  
Mauerkronen aus Chromstahlblech.
- Flachdach über Attika (nicht begehbar)  
Betondecke 240 mm. Dampfsperre. Wärmedämmung 16 cm.  
Wasserabdichtung / Schutzfolie. Extensive Dachbegrünung.  
Blechanschlüsse aus Chromstahlblech.  
U-Wert: 0.13 W/m<sup>2</sup>K

### Fassade

- Aussenwand Fassade  
Aussenwärmedämmung 140 mm verputzt.  
U-Wert Konstruktion = 0.17 W/m<sup>2</sup>K

### Fenster

- Fenster  
Holz-/Metallfenster mit dreifach Wärmedämmisoliertglas.  
VSG-GLAS als Einbruchschutz im Erdgeschoss.  
Das Holz (innen) wird weiss gestrichen, Holzstruktur bleibt  
sichtbar.  
Metall (ausen) wird anthrazitfarben einbrennlackiert.
- Schiebefenster im Wohnzimmer zur Terrasse oder zum  
Balkon.

# Umgebungsgestaltung

## Gartengestaltung

- Die Nahumgebung ist auf die neue Bebauung abgestimmt und erlaubt einen hohen Grad an individueller Nutzung. Hecken, Mauern und Verbindungswege bilden eine klare räumliche Abgrenzung.
- Der Raum um das Haus ist - mit Ausnahme der Wege und Plätze - mit Rasenfläche begrünt und durch Bepflanzungen aufgelockert.
- Die Erdgeschosswohnung hat direkten Zugang zum eigenen Gartensitzplatz (Sondernutzung).
- Der bestehende Ahornbaum im Westen wird gefällt, so dass die Wohnungen bis spät abends besonnt sind.
- Der Unterhalt aller Umgebungsflächen - mit Ausnahme der Sondernutzungszone - wird gemeinsam geregelt.

## Aussenparkplätze

- Parking für Gäste direkt vor dem Haus gemäss Situationsumgebungsplan.

## Kinderspielplatz

- Je nach Zusammensetzung der zukünftigen Eigentümer ist auch ein Kinderspielplatz vorgesehen (Option).

