

---

# Baubeschrieb

## Mehrfamilienhaus „Winklerstrasse“ 8424 Embrach

---



**Winklerstrasse**  
**E m b r a c h**



**Gasser & Partner Architekten +GU AG**  
Sonnegweg 5, 8180 Bülach  
Telefon 044 863 70 80  
E-Mail: [info@gp-immobilien.ch](mailto:info@gp-immobilien.ch)

## Kubische Berechnung nach SIA 116

Mehrfamilienhaus	3'830 m <sup>3</sup>
Tiefgarage	1'550 m <sup>3</sup>
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	
<b>Total MFH und Tiefgarage</b>	<b>5'380 m<sup>3</sup></b>

## Rohbau

### Untergeschosse

Fundamente	Fundamentplatte Beton P 250-300 armiert.
Aussenwände	Beton P 250-300 armiert mit Dichtungszusatz (eventuell vorfabriziert).
Innenwände	Beton, Kalk- oder Isolierstein, roh nicht abgesackt. Isolation gegen aufsteigende Feuchtigkeit.
Decke	Beton P 250-300 armiert.
Innentreppe	Beton P 250-300 armiert.
Kanalisation	Ausführung gemäss Bewilligung.

### Erdgeschoss, Obergeschoss und Attikageschoss

Aussenwände	Einschalenmauerwerk, 18 cm, Beton P 250-300 armiert (wo notwendig). Aussenisolation nach Vorschriften, beidseitig verputzt. Deckputz eingefärbt mit Farben der Klasse Nr. 1 (aussen).
Innenwände	Isolierstein, 10-15 cm (wo notwendig Beton).
Decke	Beton P 250-300 armiert. Teilweise sichtbare Dachuntersichten in Holz im Attikageschoss).
Innentreppe	Beton P 250-300 armiert.

### Dachkonstruktionen

Flachdach	Betondecke mit Sarnafil oder Bitumenabdeckung und Schutzschicht. Isolation nach Vorschrift.
Schrägdach	Konstruktion von innen nach aussen, Konstruktionsholz Tanne FK II, sichtbare Teile maschinengehobelt, Schalung 13 mm, Tanne II.-III. Qualität, einseitig gehobelt. Dampfsperre vollflächig. Isolation nach Vorschrift. Aussen vollflächig bis Aussenkante Hausflucht montiert, inklusive Unterdach. Eindeckung in Tonflachziegeln oder gleichwertigem Material. Spenglerarbeiten in Kupfer oder Kupfertitanzink.

## Installationen

Sanitär	<p>Leitungsnetz ab Wassermesser.</p> <p>Warm- und Kaltwasser zum Boiler und zu den Waschapparaten in Kunststoff (Instaflex-System). Abwasserleitungen in Kunststoff.</p> <p>Messung nach Vorschrift.</p>
Elektrisch	<p>Sämtliche Leitungsinstallationen, exklusive Tiefgarage / Untergeschoss und Kellerräume in Unterputzmontage. Anschlüsse für Kraft, Licht, Radio, TV, Lampenstellen, Sonnerie, Gegensprechanlage und weitere elektrische Installationen gemäss Plan Mst. 1:100. Einfache Beleuchtungskörper in den Räumen der Untergeschosse durch Generalunternehmer. Elektrokasten gemäss EKZ oder örtlichem EW.</p>
TV- und Telefonanschluss (Garten-, Etagen- und Dachwohnungen)	<p>1 Anschluss (inklusive Drahteinzug) im Wohnzimmer</p> <p>1 Anschluss (inklusive Drahteinzug) im Elternzimmer</p> <p>(Anschlüsse / Leerrohre gemäss Plan Mst. 1:100)</p>
TV- und Telefonanschluss (Garten-Maisonette- u. Attika-Wohnungen)	<p>1 Anschluss (inklusive Drahteinzug) im Wohnzimmer</p> <p>1 Anschluss (inklusive Drahteinzug) im Elternzimmer</p> <p>1 Leerrohr (ohne Drahteinzug) im Zimmer im UG (Zimmer bei Attika)</p> <p>(Anschlüsse / Leerrohre gemäss Plan Mst. 1:100)</p>
Heizung	<p>Wärmeerzeugung mit einer Luft/Wasser Wärmepumpe. Niedertemperatur-Bodenheizung 30°-35°C. Messung nach Vorschrift.<sup>1</sup> Die Regelung erfolgt aussentemperaturabhängig (Aussenfühler) und mit Nachtabenkung.</p> <p>Raumtemperaturen: Tiefste Aussentemperatur -9°C. Bad / WC, Dusche / WC 22°C, Entree, Vorplatz, Zimmer, Wohnen / Essen und Küche 20°C. Bodenisolation im Erdgeschoss gemäss Energievorschriften (übrige Wohngeschosse 2 x 20 mm).</p> <p>Die Nebenräume wie Keller und Abstellräume und die Tiefgarage sind nicht beheizt.</p> <p>Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch die Wärmepumpe.</p>
Lüftung	<p>Nasszellen (wenn kein Fenster) Lüftung nach Vorschrift.</p>
Lift	<p>Ausführung gemäss Vorschrift.</p>

<sup>1</sup> Verbrauch, bzw. Kosten können einzeln abgelesen werden.

## Innenausbau

### Erdgeschoss, Obergeschoss und Attikageschoss

Bodenbeläge (Garten-, Etagen-, Dach- und Attikawohnungen)	<p><u>Platten:</u> Küche, Bad / WC, Dusche / WC und WC sowie interne Treppe zur Terrasse (bei der Dachwohnung) mit keramischen Plattenbelägen (Lieferpreis CHF 45.00/ m<sup>2</sup> inkl. MwSt.).</p> <p><u>PVC-Click:</u> Entree, Vorplatz, Wohnen / Essen und Zimmer mit PVC-Click inklusive Sockel 5-6 cm hoch (Lieferrn und Verlegen CHF 80.00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.).</p>
Bodenbeläge (Garten-Maisonette- Wohnungen)	<p><u>Platten:</u> Küche, Bad / WC und Dusche / WC mit keramischen Plattenbelägen (Lieferpreis CHF 45.00/ m<sup>2</sup> inkl. MwSt.).</p> <p><u>PVC-Click:</u> Entree, Wohnen / Essen und Zimmer im Erdgeschoss mit PVC-Click inklusive Sockel 5-6 cm hoch (Lieferrn und Verlegen CHF 80.00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.).</p> <p><u>Teppich:</u> Vorplatz und Zimmer im Untergeschoss mit Teppich (Lieferrn und Verlegen CHF 50.00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und Teppichsockel).</p> <p>Treppe vom Unter- ins Erdgeschoss mit Teppich (Lieferrn und Verlegen CHF 35.30/Tritt inkl. MwSt., ohne Teppichsockel).</p>
Wände (alle Wohnungen)	<p>Verputz und Abrieb 1.5 – 2.0 mm, Dispersion weiss in allen bewohnten Räumen.</p> <p>Dusche / WC und Bad / WC mit keramischen Plattenbelägen auf ca. 200 cm Höhe (oder bis Dach, wenn Dach tiefer), WC bis auf ca. 120 cm Höhe (Lieferpreis CHF 35.00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.).</p> <p>Küche zwischen Korpus und Hochschrank mit keramischen Plattenbelägen (Lieferpreis CHF 35.00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.).</p>
Decken	Weissputz, Dispersion weiss in allen Wohngeschossen. Ausgenommen Dusche / WC, Bad / WC und WC sowie interne Treppe, Abrieb 1.5 - 2.0 mm, Dispersion weiss. Attikageschoss teilweise in Holzkonstruktion und Tannentäfer gehobelt, II.-III. Qualität, farblos behandelt.
Sanitäre Installationen	Die Apparate sind in den Plänen Mst. 1:100 eingezeichnet. Details betreffend Ausstattung und Spezifikation der sanitären Apparate geben wir Ihnen auf Anfrage gerne bekannt (siehe sanitäre Apparatliste der Firma Richner).
Zimmertüren	Türblatt kunstharzbeschichtet (Normfarben), Drücker, Gummidichtung, Einsteckschloss, Stahlzargen gestrichen, gemäss Plan.
Wohnungstüren	Türblatt kunstharzbeschichtet (Normfarben), Drücker, Gummidichtung, Zylinder.
Haustüre	Holz gestrichen, Gummidichtung, Zylinder, Drücker.
Fenster	Kunststoff-Fenster weiss, zweifach Isolierverglasung (Wärmedämmglas), 1 Drehkippbeschlag in jedem bewohnten Raum. Keine Vorhangbretter und Simsen.
Heizung	Bodenheizung bei den Vorplätzen, Zimmern, bei Bad / WC und Dusche / WC im Untergeschoss sowie in allen Wohn-Räumen des Erd-, Ober- und Attikageschosses. Keine Heizung in den übrigen Räumen des Untergeschosses sowie der Tiefgarage.

Küche	Herzog-Küche, Model Vario (Anordnung gemäss Plänen Mst. 1:100): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fronten in Kunstharz</li> <li>• Abdeckung in Naturstein der Klasse I (ohne eingeschliffenes Abtropfteil)</li> </ul>
Küchengeräte <sup>2</sup>	Die Geräte sind von der Firma Electrolux (Anordnung gemäss Plänen Mst. 1:100): <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Glaskeramik Kochfeld mit Slider-Bedienung GK58TSO <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenbündige Montage</li> <li>- 4 Kochzonen</li> </ul> </li> <li>• 1 Dunstabzugshaube DAL6030WE <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leistungsstufen: 3 + Intensiv,</li> <li>- 2 Energiesparlampen</li> </ul> </li> <li>• 1 Backofen (hoch liegend) EBGL40CN <ul style="list-style-type: none"> <li>- Energieeffizienz: A</li> <li>- Einbaubackofen konventionell / Heissluft / Grill mit Touch-Bedienung, Speisethermometer uvm.</li> </ul> </li> <li>• 1 Kühl- Gefrierkombination IK2755B <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kühlzone: 192 l / Gefrierfach: 75 l</li> <li>- Energieeffizienz-Klasse A++</li> </ul> </li> <li>• 1 Geschirrspüler GA60GLVS <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollintegrierbar / 15 Massgedecke, Bodenprojektion TimeBeam</li> <li>- Energie-Effizienzklasse A+++</li> </ul> </li> <li>• 1 Einzelbecken Franke</li> <li>• 1 Spültischmischer ARWA-CLASS</li> </ul>
Waschmaschine und Wäschetrockner <sup>3</sup> (Tumbler)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Waschmaschine Electrolux WAGL6E300 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Füllmenge bis zu 9 kg</li> <li>- Energieeffizienzklasse A+++</li> <li>- Schleudereffizienzklasse A</li> </ul> </li> <li>• 1 Wärmepumpentrockner Electrolux TWGL5E300 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Energieeffizienzklasse A+++</li> </ul> </li> <li>• 1 Zwischenbausatz (wo notwendig)</li> </ul>
Sonnenschutz	Rafflamellen (pulverbeschichtet, Leichtmetall / Normfarben) gemäss Fassadenplan. Kein Sonnenschutz bei den Dachfenstern, den Lichtschächten, den Nasszellen und in der Küche. Eine Sonnenstore mit Kurbel bei Sitzplatz oder Balkon.
Geländerarbeiten	Nach Vorschrift.
Elektrische Installationen	Gemäss Plan Mst. 1:100. Beleuchtungskörper durch Erwerber (ausgenommen allgemeines Treppenhaus durch Generalunternehmer).
Allgemeines Treppenhaus	Kunststein, Geländer aus Metall (pulverbeschichtet).
Balkone	Zementüberzug nicht gestrichen.
Terrasse	Mit Gartenplatten oder Verbundsteinen.

<sup>2</sup> Andere Geräte können sowohl vom Typ, wie auch von der Marke her gegen Mehr- oder Minderpreis ausgewählt werden. Die Beschreibung und Artikelnummer bezieht sich auf das zum Zeitpunkt der Erstellung des Baubeschriebs ausgewählte und erhältliche Gerät. Sollte das entsprechende Gerät zum Zeitpunkt der Lieferung durch ein Nachfolgemodell ersetzt worden sein, wird das Nachfolgemodell an Stelle des aufgeführten Gerätes geliefert.

**Untergeschoss (nicht beheizte Räume)**

Bodenbeläge	Zementüberzug nicht gestrichen.
Wände und Decken	Roh, nicht verputzt, nicht gestrichen.
Türen	Türblatt weiss Kunstharzbeschichtet, Gummidichtung, Einsteckschloss, Drücker, Stahlzarge gestrichen.
Fenster	Zweifach Isolierverglasung (kein Wärmedämmglas). Fenster zum seitlich öffnen oder zum Kippen (keine Sicherung der Licht- und Luftschächte / Sicherung hat bauseits zu erfolgen).
Elektrische Installationen	Gemäss Plan. Einfache Beleuchtungskörper durch Generalunternehmer.

**Unterniveaugarage**

Bodenbeläge	Zementüberzug nicht gestrichen. Parkplätze nummeriert.
Wände und Decken	Roh, nicht verputzt, nicht gestrichen.
Türen	Türblatt weiss Kunstharzbeschichtet, Gummidichtung, Einsteckschloss, Drücker, Stahlzarge gestrichen.
Fenster	Unterniveaugarage mit Gitter (keine Fenster).
Garagentor	Garagentor inklusive Torautomatik nach Vorschrift (Fernbedienung auf Bestellung).
Lüftung	Gemäss Vorschrift (keine Sicherung der Licht- und Luftschächte / Sicherung hat bauseits zu erfolgen).
Sanitäre Installationen	1 Ventil (Kaltwasser) in Garage.
Elektrische Installationen	Gemäss Plan. Einfache Beleuchtungskörper durch Generalunternehmer.
Anzahl Plätze	14

**Diverses, Garten/Umgebung**

Wasser-, Tel-, TV-, Elektro-, und Kanalisa- tionsleitungen	Gemäss Vorschrift.
Elektrische Installatio- nen	Gemäss Plan. Einfache Beleuchtungskörper durch Generalunterneh- mer.
Sanitäre Installationen	Pro Wohnung im Erdgeschoss 1 Aussenventil.
Gartenarbeiten	Rohplanie, inklusive Humusierung und Rasensaat, Pflanzen oder Bäume inklusive Pflanzlohn für CHF 5'000.00. Wege in zementgrauen Platten oder Verbundsteinen, ca. 120 cm breit, Sitzplatz dito. gemäss Plan. Bollensteine bis 30 cm breit an den erdberührten Fassaden (oh- ne Zugangswege, Sitzplätze, Lichtschächte).
Kontaineranlage	Nach Vorschrift.
Besucherparkplätze	2 (Aussenparkplätze)

## Optionen

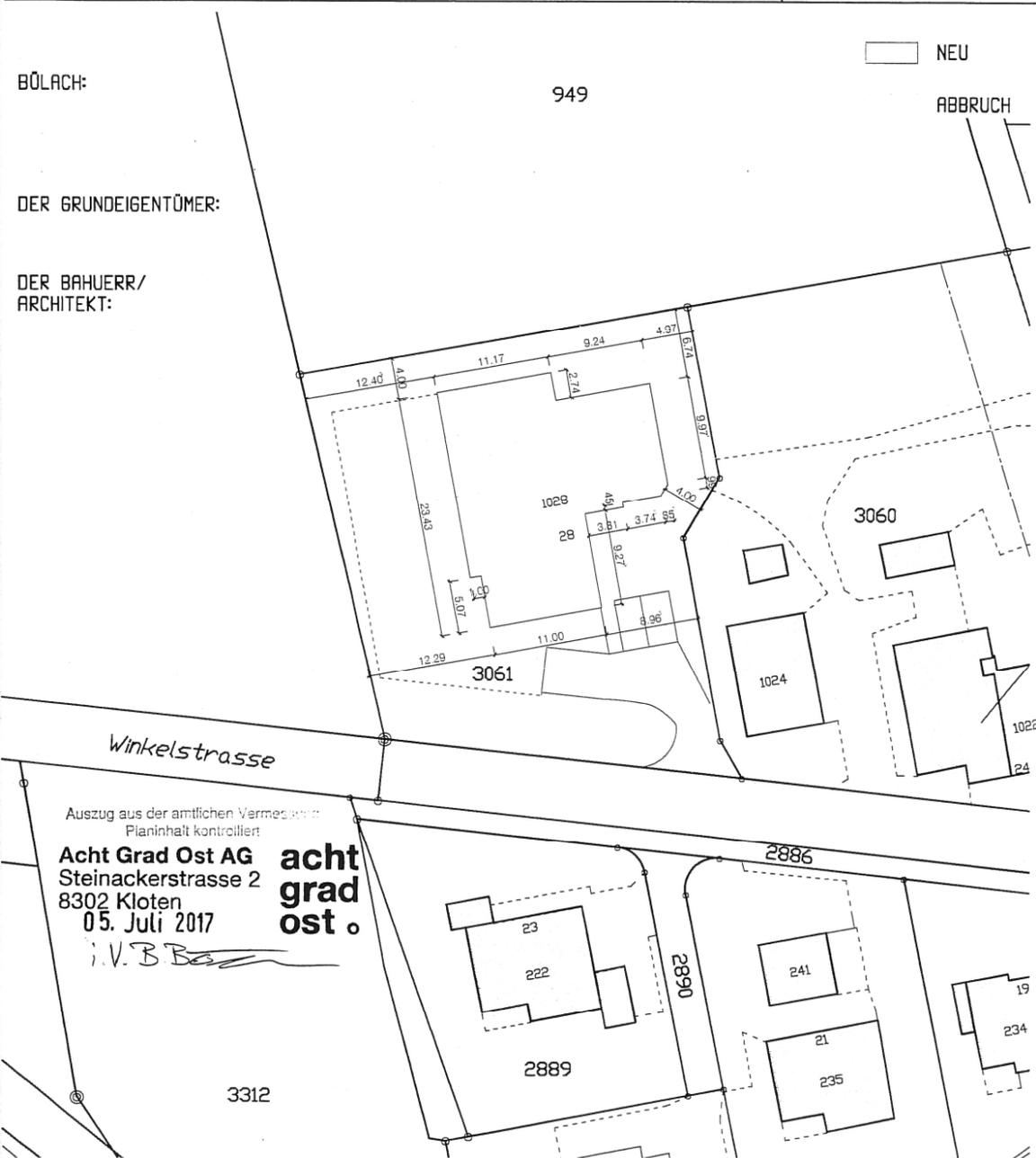
Cheminée-Anlage	Cheminée-Anlage, Kamin und allen Nebenarbeiten. Verputz Abrieb, keramische Platten auf der Bank ca. CHF 15'000.00 (nur bei der Dach- und Attikawohnung möglich).		
Vorbereitung Cheminée oder Cheminéeofen	Anschluss für Cheminée oder Cheminéeofen inklusive Kamin: CHF 5'150.00 (nur bei der Dach- und Attikawohnung möglich).		
Bodenbeläge	Mehrpreise pro m <sup>2</sup> (Richtpreise):		
	Platten an Stelle von PVC-Click	CHF	80.00/m <sup>2</sup>
	Parkett an Stelle von PVC-Click	CHF	80.00/m <sup>2</sup>
	PVC-Click an Stelle von Teppich	CHF	30.00/m <sup>2</sup>
	Platten an Stelle von Teppich	CHF	110.00/m <sup>2</sup>
	Parkett an Stelle von Teppich	CHF	110.00/m <sup>2</sup>
	<i>Besonderes: Bei den angegebenen Preisen handelt es sich lediglich um unverbindliche Richtpreise. Die effektiven Mehrpreise sind stark von den gewünschten Materialien abhängig.</i>		
Dachfenster	Zusätzliches Dachfenster 55/118 (vorbehältlich Bewilligung) Stückpreis CHF 2'090.00		
Täfer und Konstruktionsholz innen weiss lasiert	Attikawohnung	CHF	3'000.00
	Zuschlag für weiss lasiertes Dachfenster	CHF	95.00
Änderung der Raumaufteilung	Sofern möglich, berücksichtigen wir Ihre Änderungswünsche bei den Grundrisse gerne (können mit dem Architekten besprochen werden).		

Weitere Mehrpreise auf Anfrage oder als Offerte des Unternehmers.

Bei den Optionen handelt es sich um unverbindliche Mehrpreise gegenüber dem Baubeschrieb. Die Preise verstehen sich inklusive Architektenhonorar, Anschlussgebühren und MWSt.

**Katasterplan**

PROJEKT : MFH WINKLERSTRASSE 28	8424 EMBRACH	OB. NR. : 17/80
BAUHERR : GASSER & PARTNER ARCHITEKTEN + GU AG	8180 BÜLACH	PL. NR. : 01
<b>BAUEINGABE: SITUATION</b>		PL. GR. : 21/30
		MST. : 1 : 500
		DAT. : 03.07.2017
	GASSER & PARTNER ARCHITEKTEN + GU AG 8180 BÜLACH	GEZ. : SK
	SONNEGGWEG 5 TELEFON 044 863 70 80 TELEFAX 044 863 70 90	REV. :



Auszug aus der amtlichen Vermessungs-  
Planinhalt kontrolliert

**Acht Grad Ost AG**  
Steinackerstrasse 2  
8302 Kloten  
05. Juli 2017  
*i.V. B. B.*

**acht grad ost.**

Ein allfällig auf den Plänen angegebener Massstab kann aufgrund der elektronischen Bearbeitung vom effektiven Massstab abweichen. Pläne im Mst. 1:100 sind unter [www.gp-immobilien.ch](http://www.gp-immobilien.ch) erhältlich.

## Allgemein

### **Im Pauschalpreis inbegriffen sind:**

- Lichtpausen und Vervielfältigungen für die vertragsgemässe Ausführung.
- Elektrisch-, Kanalisation-, Telefon-, TV- und Wasserzuleitung.
- Elektrokasten (gemäss EKZ oder lokalem EW).
- Baugespann, Schnurgerüst, Baukontrollen, Abnahme.
- Schutzraum, respektive Schutzraumpflicht gemäss Vorschrift.
- Anschlussgebühren an die Gemeinde bis zur Ausführung gemäss Baubeschrieb.
- Bauzeitversicherung, Bauherrenhaftpflichtversicherung, Bauwesenversicherung.
- Bewilligungen für das vertragsgemässe Projekt.
- Garantie-Überwachung, respektive Erledigung nach SIA auf die Dauer von 2 Jahren (für Maschinen und Geräte 2 Jahre, verdeckte Mängel nach OR 5 Jahre). Garantiebeginn ist das Datum des Garantiescheins, respektive der Abschluss der entsprechenden Arbeitsgattung beim Bau.
- Architekten- und Ingenieurhonorare.
- Baureinigung.
- Teuerung und aktuelle Mehrwertsteuer von 8.0 %. Allfällige Erhöhungen müssen vom Käufer bezahlt werden.
- 1 Briefkasten gemäss Vorschrift der Post.

### **Im Pauschalpreis n i c h t inbegriffen sind (Grössenordnung für die Interessenten):**

- Notariatskosten<sup>3</sup> (sie werden je zur Hälfte berechnet) Sie betragen für den Käufer (ca. CHF 400.00 bis CHF 2'000.00).
- Kosten für Schuldbrieferrichtung<sup>4</sup> (ca. CHF 1'900.00 bis CHF 3'400.00).
- Baukreditzinsen<sup>5</sup> (ca. CHF 6'000.-- bis CHF 9'800.--) zugunsten Ihrer Bank.
- Einmessen des Gebäudes nach Fertigstellung (Zahlung an Vermessungsingenieur / ca. CHF 400.00 – CHF 600.00 pro Wohnung).
- Änderungs- und Ausbauwünsche werden – sofern möglich – gerne berücksichtigt. Der Generalunternehmer unterbreitet Mehr- und Änderungskosten zur Unterschrift. Der Generalunternehmer verrechnet als Honorar 12 % der Mehrkosten. Minderkosten bringen keine Reduktion des Honorars mit sich.
- Anschlussgebühren von 3,0 % an die Gemeinde (nur auf Mehrkosten am oder im Gebäude).
- Die Differenz zu einer allfälligen MWST-Erhöhung muss vom Käufer separat bezahlt werden.

### **Allgemeine Informationen**

- Tritt der Käufer nach Unterzeichnung der Reservationsverträge vom Vertrag zurück, wird dem Käufer der bis zum Zeitpunkt des Rücktritts entstandene Aufwand sowie eine Umtriebspauschale von CHF 3'000.00 in Rechnung gestellt.
- Des Weiteren gelten die allgemeinen Bedingungen vom 5. Juli 2011 (siehe Formular „Anhang zum GU-Vertrag“).

Bülach, 10. September 2017

Alle Angaben SE&O / Änderungen vorbehalten

<sup>3</sup> Notarielle Gebühr: 1 ‰ (exkl. MWST 8.0 %) / Grundbuchamtliche Gebühr 2.5 ‰ (exkl. Pauschalgebühr von CHF 14.00)

<sup>4</sup> Notarielle Gebühr: 1 ‰ (exkl. MWST 8.0 %) / Grundbuchamtliche Gebühr 2.5 ‰ (exkl. Pauschalgebühr von CHF 12.00) / Kaufpreisbasis: Wohnung und Garagenparkplatz / Kapitalbasis: 20 % Eigenkapital

<sup>5</sup> Kapitalbasis: 20 % Eigenkapital / Zinssatz: 1.75 %