

## Allgemein

# BAUBESCHREIB

### Raumprogramm

39 Eigentumswohnungen Haus 01 (Parzelle 2065), 03 (Parzelle 2063), 04 (Parzelle 2062)

2.5 Zimmer-WHG	10 x
3.5 Zimmer-WHG	6 x
4.5 Zimmer-WHG	12 x
5.5 Zimmer-WHG	11 x

### Konstruktion | Gebäudehülle | Ausbau

Fassade	<p>Tragkonstruktion in Massivbauweise. Mineralische Aussenwärmedämmung verputzt gemäss kantonalen Energievorschriften (Minergiestandard). Farbton verputzte Aussenwärmedämmung in Sockelgeschoss, Erd- + Obergeschoss und Attikageschoss unterschiedlich.</p> <p>Farbtonalität hell / pastell / erdfarbe.</p> <p>Sockel unterhalb Erdgeschoss Haus 01 (Parzelle 2065) ost, nord und westseitig aus Faserbetonelement oder Verputz glatt. Faschen in Glattstrich um Fensteröffnungen verputzt.</p> <p>Gurtsimselement über Erdgeschoss und Obergeschoss 02 als ringsumlaufender Fensterbank Aluminium.</p>
Dach	<p>Flachdach auf Betondecke mit Retentionsmassnahmen auf dem Hauptdach. Materialstärke Wärmedämmung gemäss Energienachweis sowie in Abstimmung mit der Abdichtung.</p> <p>Dichtungsbahn zweilagig Polymerbitumen thermisch verschweisst und wurzelbeständig. Extensiv begrünt, Ansaat Typ Magerwiese inkl. Kiesstreifen. Dachwassereinläufe. Die Dachfläche ist ausser für Unterhaltsarbeiten nicht begehbar. Aufgesetzte Photovoltaikanlage.</p>
Innenwände	Beton, Kalksandstein oder Backstein gem. Angabe Ingenieur, LBW doppelt beplankt.
Boden- / Deckenaufbau Wohnbereich	Beton gem. Angabe Ingenieur. Schwimmender Unterlagsboden mit Bodenheizung, Wärme- und Trittschalldämmung gem. Angaben Bauphysiker. Deckenuntersicht in Gipsglattstrich, weiss gestrichen.
Stützen	Vorfabrizierte Betonstützen oder Stahlstützen gemäss Angabe Ingenieur
Fenster	<p>Fenster in Holz/Metall mit Isolierverglasung 3-fach nach Vorgabe Bauphysiker und Energienachweis. Sämtliche Fenster im Erdgeschoss einbruchhemmend RC 2N.</p> <p>Farbton innen und aussen nach Angaben Architekt.</p> <p>Fensterbank Aluminium gemäss Farbton Architekt.</p> <p>Absturzsicherung ab 1. OG mittels Staketengeländer pulverbeschichtet nach Definition Architekt auf ca. 30cm hoher Brüstung. Öffnungsrichtungen und Öffnungsarten gemäss Verkaufsplan. Nicht alle Fensterflügel sind öffnbar.</p>

## Allgemein

# BAUBESCHREIB

Beschattung	Beschattung Einzelfenster (Lochfenster) an Fassadenaussenseite sowie Fensterfronten ohne Vordach; Rafflamellenstoren bzw. Rollos bei Loggien motorisiert, Bedienung mit Schalter. Farbton nach Angaben Architekt.
Loggien   Sitzplätze EG, OG 01 bis 03	Bodenbelag Sitzplätze / Loggien: Keramische Platten auf Stelzlager nach Vorgabe Architekt. Deckenuntersicht Beton roh, gestrichen nach Farbton Vorgabe Architekt. Absturzsicherung bei Loggien und Terrassen ab 1. OG mittels Staketengeländer pulverbeschichtet nach Definition Architekt auf ca. 30cm hoher Brüstung. Brüstung innenseitig abgerieben.  Beschattung mittels Vertikalmarkisen, motorisiert, Farbton nach Angaben Architekt. Beschattung / Verdunkelung gegen Innenraum: Führung mit windstabiler Schiene. Beschattung an Fassadenaussenseite: Führung mit Drahtseilen.
Terrasse Attika	Bodenbelag Terrasse Attikawohnungen: Keramische Platten auf Stelzlager oder in Splittbett nach Vorgabe Architekt. Absturzsicherung mittels Staketengeländer pulverbeschichtet nach Definition Architekt auf ca. 30cm hoher Brüstung. Brüstung innenseitig abgerieben. Beschattung mittels Knickarmmarkisen, motorisiert. Farbton nach Angaben Architekt.
Treppenhaus	Vorfabrizierte Betonelemente, Untersicht roh. Treppenauftritt, Treppenstirne und Korridore mit fugenlosem Belag gemäss Definition Architekt. Wände in Sichtbeton roh sandgestrahlt oder gemäss Definition Architekt. Deckenuntersicht in Gipsglattstrich, gestrichen, oder gem. Definition Architekt. Absturzsicherung mittels Staketengeländer Metall gem. Definition Architekt.  Haupteingangstüren Erdgeschoss und Untergeschoss; Thermisch getrennte Metallkonstruktion mit Isolierverglasung. Dreipunktverriegelung, mechanischer Türschliesser. Farbton nach Angaben Architekt  Wohnungseingangstüre: Rahmentüre in Holz oder Metallzarge mit Holztürblatt, Dreipunktverriegelung, Schallschutz- und Brandschutzanforderungen gemäss Bauphysiker und Brandschutzkonzept, Farbton nach Angaben Architekt.
Transportanlage	Rollstuhlgängige Liftanlage pro Treppenhaus gemäss Vorschrift
Keller, Korridore UG, Wasch- und Trocknungsräume	Zementüberzug roh. Wände Kalksandstein / Beton gestrichen oder Lattenverschlag bei Schutzraum roh. Decken gestrichen nach Farbton Architekt. Alle Räume ungeheizt aber in Dämmperimeter.
Einstellhalle, Gara- ge, Fahrradraum	Bodenbelag Monobeton roh. Wände Beton oder Kalksandstein gestrichen. Decken gestrichen.

## Allgemein

# BAUBESCHREIB

Briefkästen	Briefkastenanlage pro Hauseingang mit Paketfach und Briefeinwurf. Integriert in Schliessanlage.
Schliessanlage	Einheitlich für Wohnungen / Einstellhalle / Briefkästen und allgemeine Nebenräume
Keller	Pro Wohnung ein Kellerabteil im Untergeschoss des jeweiligen Hauses. Kellerabteile für die Wohnungen in Haus 01 (Parzelle 2065) in Luftschuttkeller mit Lattenverschlügen abgetrennt. Technische Einrichtungen für Luftschuttkeller in Keller 02 / 05 / 08 / 09. Restliche Keller in Kalksandsteinmauerwerk.
Parkierung	64 Parkplätze gedeckt in Einstellhalle, keine Besucherparkplätze in Umgebung sondern in Einstellhalle (8 Besucherparkplätze). 52 Veloabstellplätze gedeckt in Einstellhalle und 52 Veloabstellplätze in Umgebung nicht überdeckt zur Mitbenutzung.
<b>Haustechnik</b>	
Wärmeerzeugung	Erdsondenwärmepumpe
Wärmeverteilung	Niedertemperatur-Bodenheizung mit Freecooling
Wassererwärmung	Zentrale Wassererwärmung (Erdsonde / Elektro)
Lüftung Wohnungen	Einfache, kontrollierte Lüftung gemäss den Anforderungen der Minergie-zertifizierungsstelle
Lüftung Keller und Einstellhalle	Mechanische Lüftung
Elektro / Photovoltaik	Für die Wohnüberbauung wird ein gemeinsamer Zusammenschluss zum Energieverbrauch (ZEV) installiert bei welchem jede Wohneinheit integriert ist. Die Erträge (exkl. Förderbeiträge) der Photovoltaikanlage gehen zu Gunsten der Wohnungseigentümer.
Elektro	Konventioneller Ausbau mit Schalter / Steckdosen / Deckenlampenstellen je Zimmer. Zentraler Standort für Telefon / Internet / TV. Elektrokonzept gemäss Definition Elektroplaner. Hausautomation mit eSmart System: Heizung, Storen, Zugang, Verbrauch-Monitoring.
Elektromobilität	Lastmanagement als Grundinstallation. Alle Parkplätze (exkl. Besucher-Parkplätze) sind mit Flachband erschlossen.
Gebäudeautomation	Hausautomation mit eSmart System: Heizung & Freecooling, Storen & Jalousien, Video (Türe) & ESH-Tor, Wasserverbrauch(warm/kalt), Strom (ZEV).
<b>Innenausbau / Ausstattungen</b>	
Kücheneinrichtung	Komplette Küche nach Standardauswahl aus der Kollektion der Firma MAGENTA mit folgenden Spezifikationen: > Küchensystem von Firma Veneta Cucine

## Allgemein

# BAUBESCHRIEB

	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Frontfarbe gemäss Standardfarbkatalog Magenta</li> <li>&gt; Alugriffleiste gemäss Standardfarbkatalog Magenta</li> <li>&gt; Arbeitsplatte Keramik</li> <li>&gt; Glaskeramik flächenbündig montiert</li> <li>&gt; Glasrückwand ESG Weissglas matt nach Standardfarbauswahl</li> <li>&gt; Elektrogeräte von V-Zug: Geschirrspüler / Einbaubackofen 60 x 60cm und Combiteamer 45 x 60 cm / Kühlschrank mit Gefrierfach / Induktionskochfeld / Dampfabzug Umluft oder integriert</li> </ul>
Sanitärapparate	<p>Standardapparateliste nach Standardauswahl aus der Kollektion der Firma Magenta.</p> <p>Für folgende Wohnungen gelten die Standardapparatelisten zur individuellen Anpassung aus der Kollektion der Firma Magenta:</p> <p>3.5 Zi-WHG, Attika Nr. 10 4.5 Zi-WHG, Attika, Nr. 11, 52 5.5 Zi-WHG, Attika Nr. 37, 38, 51</p>
Waschmaschine und Tumbler	<p>Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler gemäss Verkaufsplan in Wohnung oder im UG.</p> <p>Typ Waschmaschine: V-Zug Adorawaschen V2000 oder gleichwertig Typ Wäschetrockner: V-Zug Adoratrocknen V2000 oder gleichwertig</p>
Bodenbeläge	<p>Wohnräume:</p> <p>Parkett aus der Kollektion der Firma Magenta „Parquet 3plis Label Magenta Rustique“, Riemengrösse 2200 x 185mm, Auswahl aus drei verschiedenen Oberflächenbehandlungen</p> <p>Nasszellen:</p> <p>Keramische Platten (7 Farbvarianten zur Auswahl) aus der Kollektion der Firma Magenta; Produkt „Grès cérame Mana“, Plattengrösse 60 x 60cm</p> <p>Sockelleiste RAL 9016 weiss, sichtbar verschraubt, 40mm hoch</p> <p>Attikawohnungen Nr. 10, 11, 37, 38, 51, 52: Standardauswahl oder freie Auswahl aus der Kollektion der Firma Magenta fertig verlegt (inkl. Vorbereitung / An- und Ausschnitte / Fugen / Abdeckarbeiten etc.) mit Mehr- oder Minderpreisfolgen.</p>
Wandbeläge	<p>Wandbelag im Spritzbereich Nasszellen Keramische Platten (7 Farbvarianten zur Auswahl) aus der Kollektion der Firma Magenta; Produkt Grès cérame Mana, Plattengrösse 60 x 60cm</p> <p>Attikawohnungen Nr. 10, 11, 37, 38, 51, 52: Wandbelag im Spritzbereiche in Nasszellen: Standardauswahl oder zur freien Auswahl aus der Kollektion der Firma Magenta fertig verlegt (inkl. Wandvorbereitung / An- und Ausschnitte / Fugen / Abdeckarbeiten etc.) mit Mehr- oder Minderpreisfolgen.</p> <p>Übrige Wohnräume in allen Wohnungen: Grundputz und Verputz 1.0mm. Deckend weiss gestrichen.</p>

## Allgemein

# BAUBESCHRIEB

Decke                      Betondecken Gipsglattstrich  
Vorhangschienen in Einlaufprofil, Aluminium weiss einbrennlackiert, Decken-  
montage, raumbreit, bei allen Wohn- und Schlafräumen.

Gemäss Standarddefinition Architekt

### Umgebung | Aussenbereich

Gärtnerarbeiten        Erschliessungszone zu Eingängen sickerfähiger Belag. Zufahrt zu Einstellhalle  
und Platz vor Einstellhallenzufahrt Asphalt.  
Bepflanzung, Sträucher und Bäume gemäss Umgebungsplan.

Restliche Flächen humusiert mit Rasensaat und erstem Schnitt.  
Die im Verkaufsplan ausgewiesenen Flächen zu den privaten Sitzplätzen / Spiel-  
plätzen etc. sind inklusive Böschungen, Hecken, Stützmauern oder ähnlich.

### Allgemein

Haftungsaus-            Alle abgebildeten Visualisierungen sind Stimmungsbilder und somit nicht ver-  
schluss                      bindlich.

Die Bauherrschaft behält sich das Recht vor, aus technischen, konstruktiven oder  
behördlichen Gründen Änderungen am Baubeschrieb vorzunehmen, sofern diese  
den Wert und die Gebrauchstauglichkeit nicht mindern.

## Beschrieb Linienauswahlen Boden Parkett

### Bodenbeläge Parkett (Zimmer | Korridore | Wohnen | Essen | Küche)

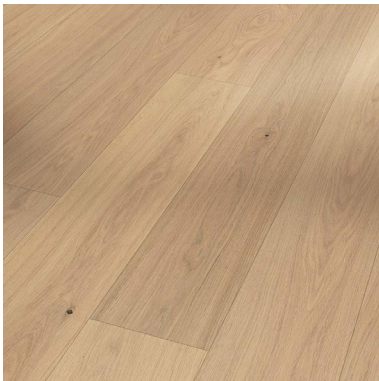
Parkett >Eichenparkett versiegelt, 2200 x 185 x 13mm (Länge x Breite x Dicke)  
Lieferant Magenta

Folgende 3 Varianten stehen zur Auswahl:

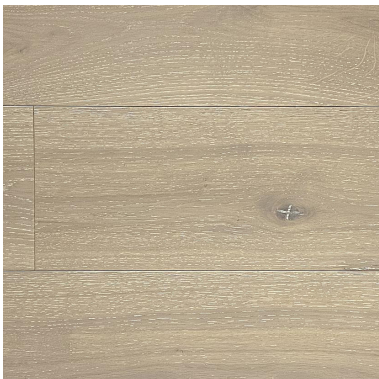
> Eiche matt versiegelt



> Eiche matt versiegelt weiss



> Eiche matt versiegelt graphit



## Beschrieb Linienauswahlen Platten

### Beläge Variante Platten Boden und Wand (Bad | WC | Dusche | Reduit)

Platten > MAGENTA Mana 60/60/0,95 rektifiziert, Feinsteinzeug.

Folgende 7 Farbvarianten stehen zur Auswahl:

> Pearl



> White



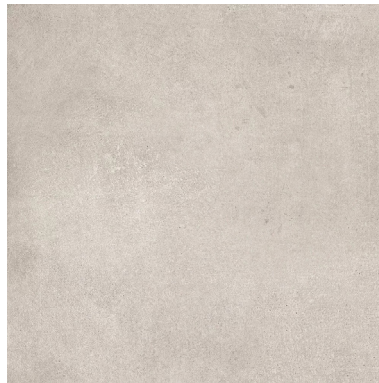
> Sand



> Grey



> Natural



> Graphite



> Tan



Beschrieb Linienauswahlen Kombi Platten und Parkett

MATERIALISIERUNGSKONZEPT

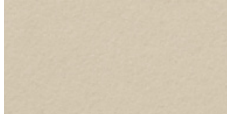
Materialwelten Parkett und Platten > Mögliche Kombinationen



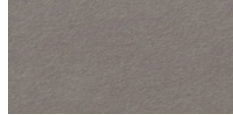
## Beschrieb Linienauswahlen Küchen und Garderoben

### Arbeitsplatte Keramik

>Aspen Beige



>Aspen Grafite



>City Antracite



> weitere Farben gemäss Standardfarbkatalog Magenta

### Materialwelten Kunststoff Fronten

>Smart Beige



>Smart Creta



>Smart Antracite



> weitere Farben gemäss Standardfarbkatalog Magenta

### Schematische Visualisierung Küche Typ 01



unverbindliche Zeichnung

Beschrieb Linienauswahlen Sanitär

MATERIALISIERUNGSKONZEPT

Spiegelschrank Melodie



Wandmischer Gessi 316



Waschtisch Lua



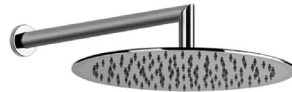
Waschtisch Unterbau Lani



Wandklosett Matrix UP



Kopfbrause Gessi Emporio



Bade- und Duschkocher Gessi 316



Duschrinne Cleanline



Duschartür S505Plus



Badewanne Norm Classic



## Beschrieb Mitbestimmung

### Sanitärapparate

Wandklosett mit Unterputz-Spühlkasten, Einzel- oder Doppelwaschtisch, Waschtischmöbel, Spiegelschrank mit Leuchte, Badewanne und / oder Dusche bodeneben mit Glastrennwand, Garnituren und Mischer gemäss Beschrieb Linienauswahl nach Vorgabe Architekt.

**Mitbestimmung der Möbelfarben gemäss der Linienvorgabe Unternehmer.**

### Küchen

Grundrissanordnung, Einteilung und Fronten (inkl. Höhen), Sichtseiten und Innenmaterial gemäss Verkaufsplan und Bestimmung Architekt.

**Mitbestimmung der Küchenfronten gemäss der Linienvorgabe MAGENTA.**

### Bodenbeläge Wohnräume

**Auswahl aus den beschriebenen Linien Parkett gemäss Magenta Booklet.**

### Boden- und Wandbeläge in Nasszellen im Spritzbereich

**Auswahl aus den beschriebenen Plattenlinien gemäss Magenta Booklet.**

### Garderoben

Grundrissanordnung, Einteilung und Fronten (inkl. Höhen), Sichtseiten und Innenmaterial gemäss Verkaufsplan und Bestimmung Architekt.  
Frontmaterial Kunststoff.

**Mitbestimmung der Garderobenfronten gemäss der Linienvorgabe MAGENTA (analog Küchenfronten).**

### Innenausbau

Der Innenausbau ist gemäss dem allgemeinen Baubeschrieb und dem Farb- und Materialisierungskonzept vorgegeben.

### Zusatzaufwände Architekt

Der Architekt kann für die Beratung der Linienauswahlen beigezogen werden. Die Aufwände werden im Stundenaufwand dem Käufer in Rechnung gestellt.

### Mehr-Minderkosten

Auf den baulichen Mehrkosten zu den individuellen Käuferauswahlen werden dem Architekturbüro 15% Architekturhonorar geschuldet. Diese werden Käufer separat in Rechnung gestellt.

### Allgemein Mitbestimmung

Die Mitbestimmung richtet sich nach dem Baufortschritt, sofern es dieser noch erlaubt.

## Beschrieb Mitbestimmung Attikawohnungen

(Nr 10, 11, 37, 38, 51, 52)

### Sanitärapparate

Wandklosett mit Unterputz-Spühlkasten, Einzel- oder Doppelwaschtisch, Waschtischmöbel, Spiegelschrank mit Leuchte, Badewanne und / oder Dusche bodeneben mit Glastrennwand, Garnituren und Mischer gemäss Linienauswahl im Kaufpreis inbegriffen. Quantitäten gemäss dem Verkaufsplan.

**Anpassung Apparateliste bei der Firma Magenta möglich, sofern es der Baufortschritt noch erlaubt.**

### Küchen

Grundrissanordnung, Einteilung und Fronten (inkl. Höhen), Sichtseiten und Innenmaterial gemäss Verkaufsplan und Bestimmung Architekt.

**Die Vorauswahl definiert das Küchenbudget. Anpassungen der Küchenauswahl sind bei der Firma MAGENTA möglich, sofern es der Baufortschritt noch erlaubt.**

### Bodenbeläge Wohnräume

**Auswahl aus den beschriebenen Linien Parkett.**

### Boden- und Wandbeläge in Nasszellen im Spritzbereich

**Auswahl aus den beschriebenen Plattenlinien Magenta gemäss Booklet.**

### Garderoben

Grundrissanordnung, Einteilung und Fronten (inkl. Höhen), Sichtseiten und Innenmaterial gemäss Verkaufsplan und Bestimmung Architekt.

Frontmaterial Kunststoff.

**Die Vorauswahl definiert das Garderobenbudget. Anpassungen der Garderoben sind bei der Firma MAGENTA möglich, sofern es der Baufortschritt noch erlaubt.**

### Innenausbau

Der Innenausbau ist gemäss dem allgemeinen Baubeschrieb und dem Farb- und Materialisierungskonzept vorgegeben.

### Mehr-Minderkosten Sanitärapparate / Küchen / Garderoben

Allfällige Mehrkosten zu den individuellen Sanitärapparateauswahlen, den Garderobenauswahlen sowie den individuellen Küchenauswahlen werden direkt vom Unternehmer offeriert und dem Käufer in Rechnung gestellt.

Auf den baulichen Mehrkosten zu den individuellen Käuferauswahlen werden dem Architekturbüro 15% Architekturhonorar geschuldet. Diese werden Käufer separat in Rechnung gestellt.

Minderkosten gegenüber den Richtauswahlen werden dem Käufer rückvergütet.

### Allgemein Mitbestimmung

Die Mitbestimmung richtet sich nach dem Baufortschritt, sofern es dieser noch erlaubt.

## Genehmigung des Baubeschriebs

**Bauherrschaft:**

SWISS EXCLUSIVE INVEST GROUP AG  
Thunstrasse 213  
3074 Muri bei Bern

Ort, Datum: .....

Unterschrift: .....

**Käuferschaft:**

Ort, Datum: .....

Unterschrift: .....