

ZENTRALE LAGE IN
BEEINDRUCKENDER BERGKULISSE



GAMMA
IMMOBILIEN

**MEHRFAMILIENHÄUSER
BÄLMIMATT**

VERKAUFSDOKUMENTATION
2023

Dorfstrasse 16 & 18 | 6467 Schattdorf

SCHATTDORF | DORFSTRASSE

Die Gemeinde Schattdorf liegt eingebettet inmitten einer beeindruckenden Bergkulisse und zählt rund 5500 Einwohner. Der ansprechende und übersichtliche Dorfkern bietet alles für das alltägliche Leben. So befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Arztpraxen und Spielplätze in unmittelbarer Nähe. Die Gemeinde zeichnet sich zudem durch gute Verkehrsanbindungen aus.

Die beiden Mehrfamilienhäuser befindet sich an der Dorfstrasse. Die Liegenschaft liegt unweit des Dorfkerns, welcher in kurzer Gehzeit erreichbar ist.

Ebenfalls ist das Naherholungsgebiet Haldi in unmittelbarer Fusswegdistanz. So gehts im Nu mit der Seilbahn hoch auf die Sonnenterasse Haldi, die mit grosszügigen Wanderwegen und Bikerouten jedes Abenteuerherz höherschlagen lässt.



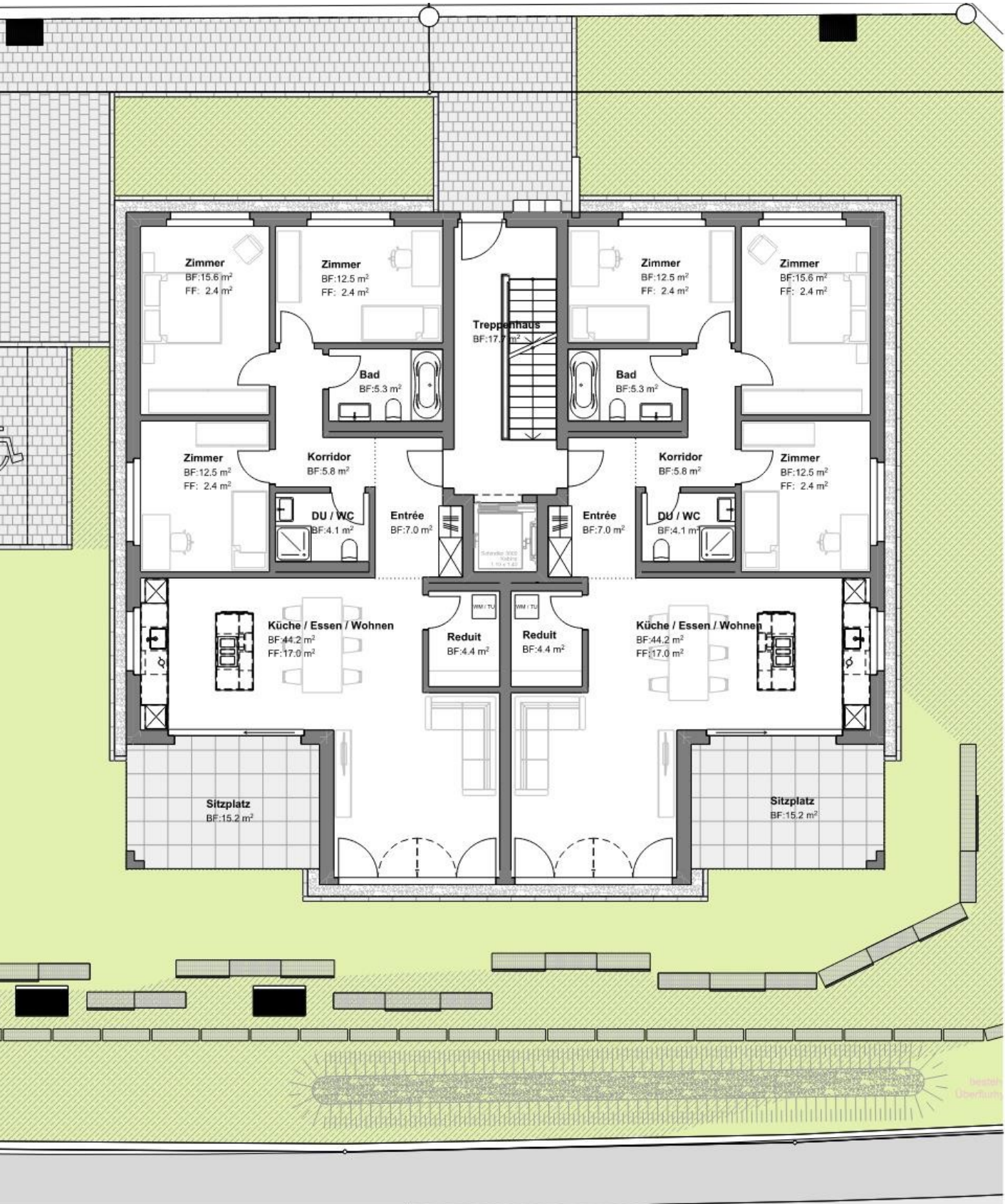
Lage
3



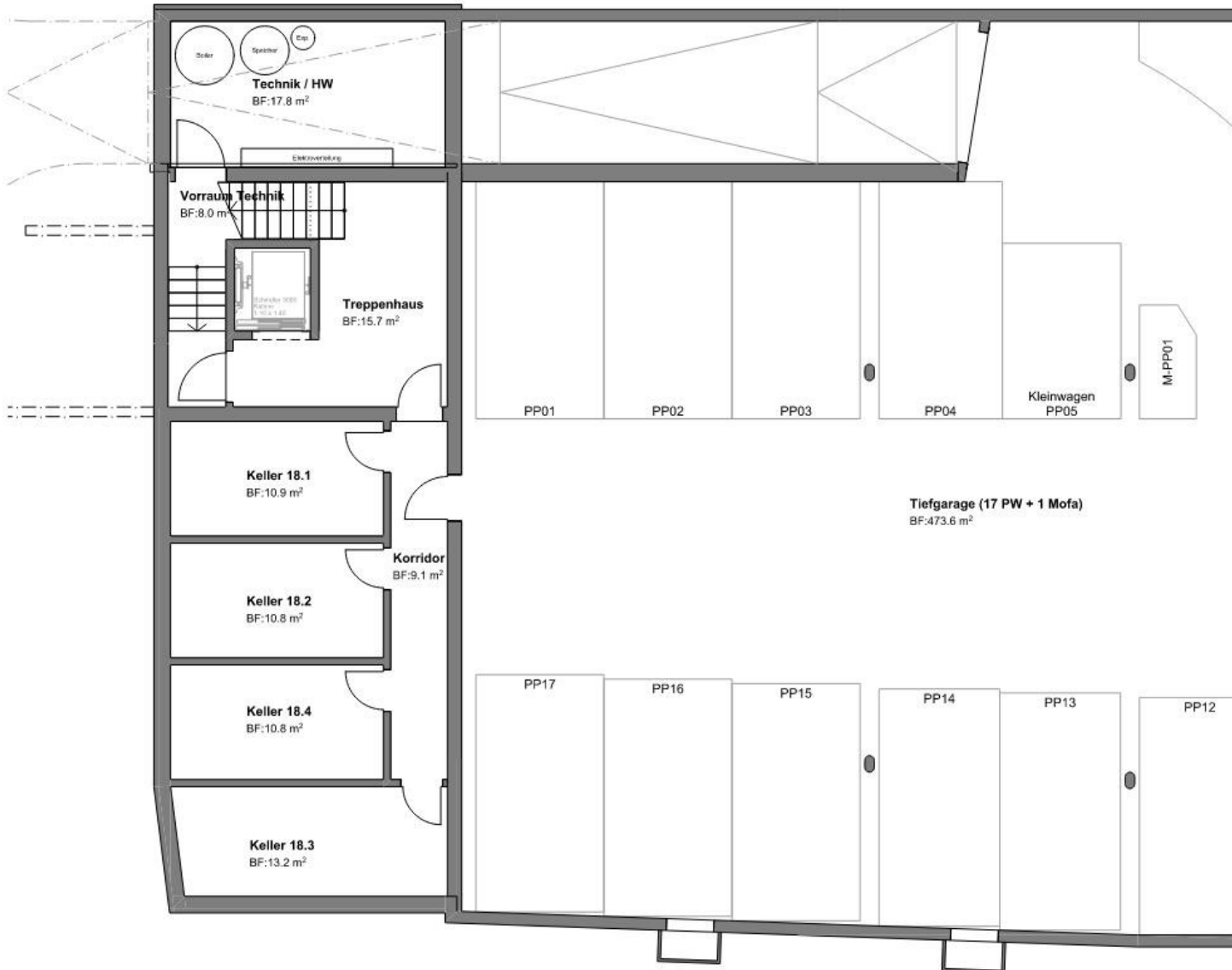
SITUATION



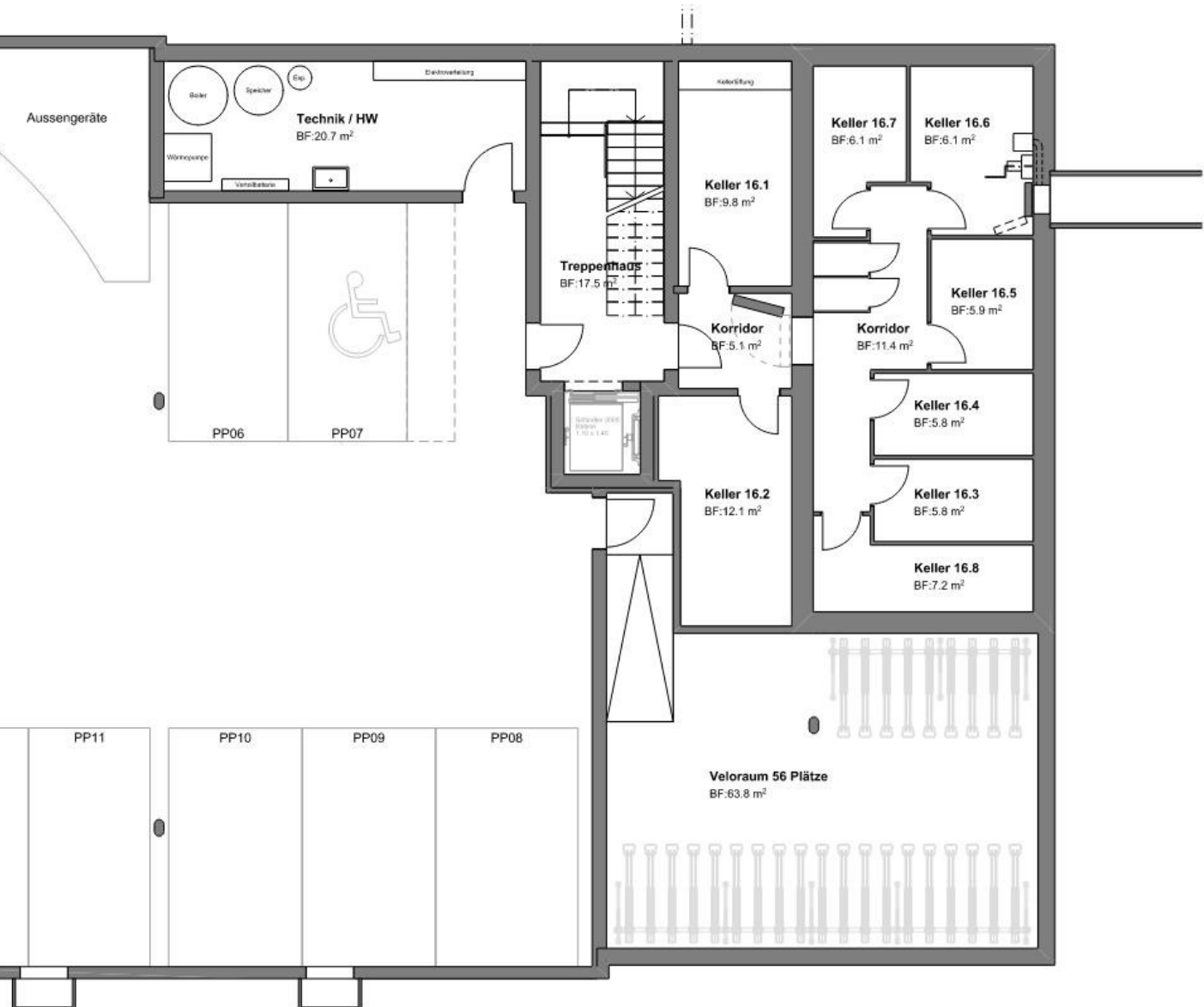
Projekt 5



TIEFGARAGE



Projekt 7



ERDGESCHOSS

DORFSTRASSE 18

Korrekturen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die Detailpläne.



WOHNUNG 18.1

5½-Zimmer

NWF 131.3 m²

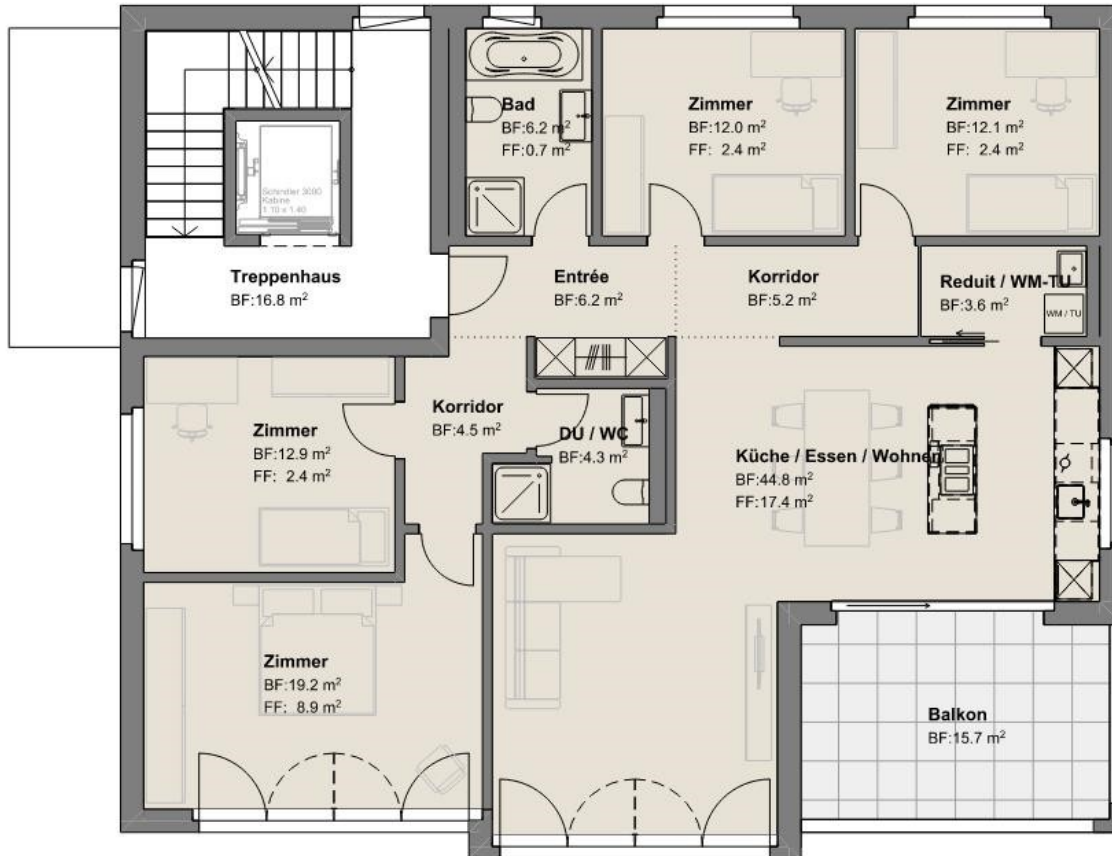
Sitzplatz / Aussenfläche 15.7 / 151 m²

Preis 1'020'000 CHF

1. OBERGESCHOSS

DORFSTRASSE 18

Korrekturen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die Detailpläne.



WOHNUNG 18.2

5½-Zimmer

NWF 131.3 m²

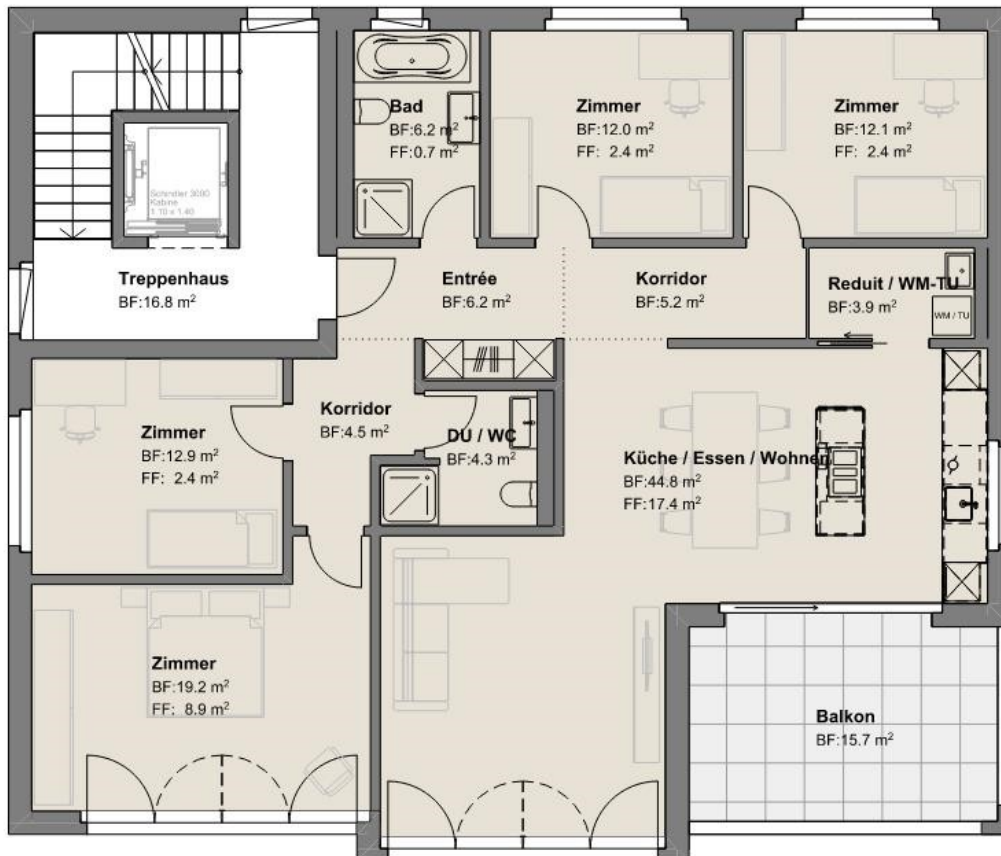
Balkon / Terrasse 15.7 m²

Preis 990'000 CHF

2. OBERGESCHOSS

DORFSTRASSE 18

Korrekturen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die Detailpläne.



WOHNUNG 18.3

5½-Zimmer

NWF 131.3 m²

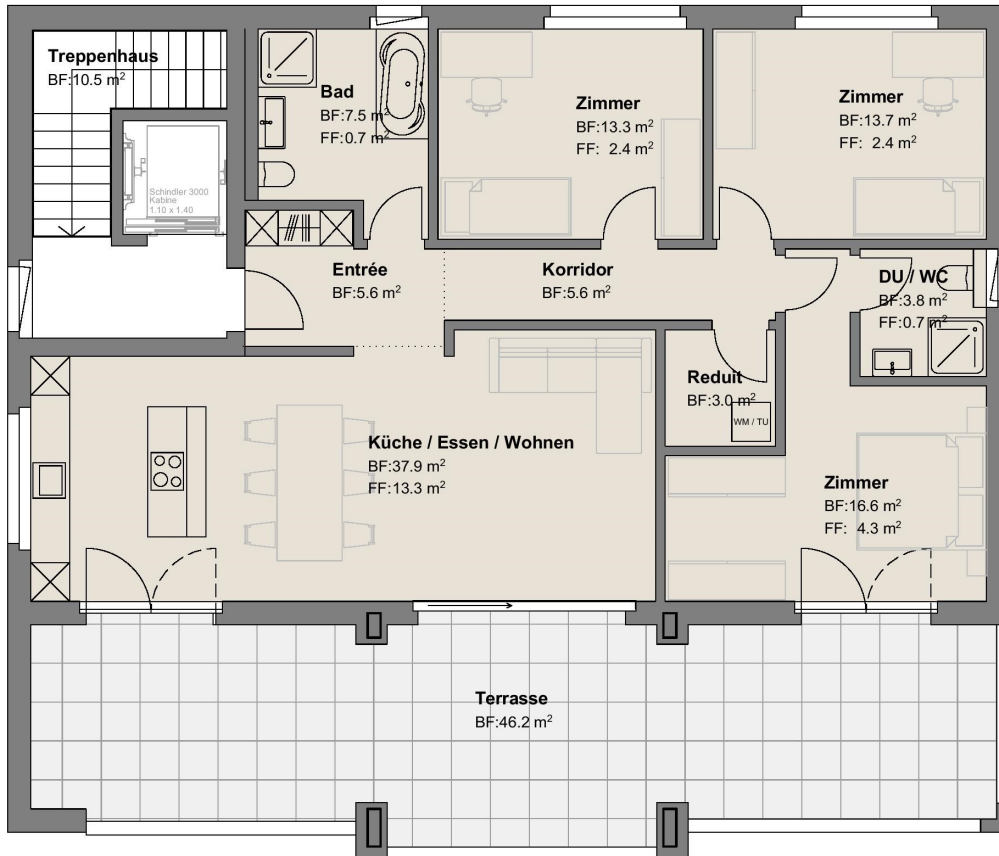
Balkon / Terrasse 15.7 m²

Preis 1'020'000 CHF

DACHGESCHOSS

DORFSTRASSE 18

Korrekturen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die Detailpläne.



WOHNUNG 18.4

4½-Zimmer

NWF 107.0 m²

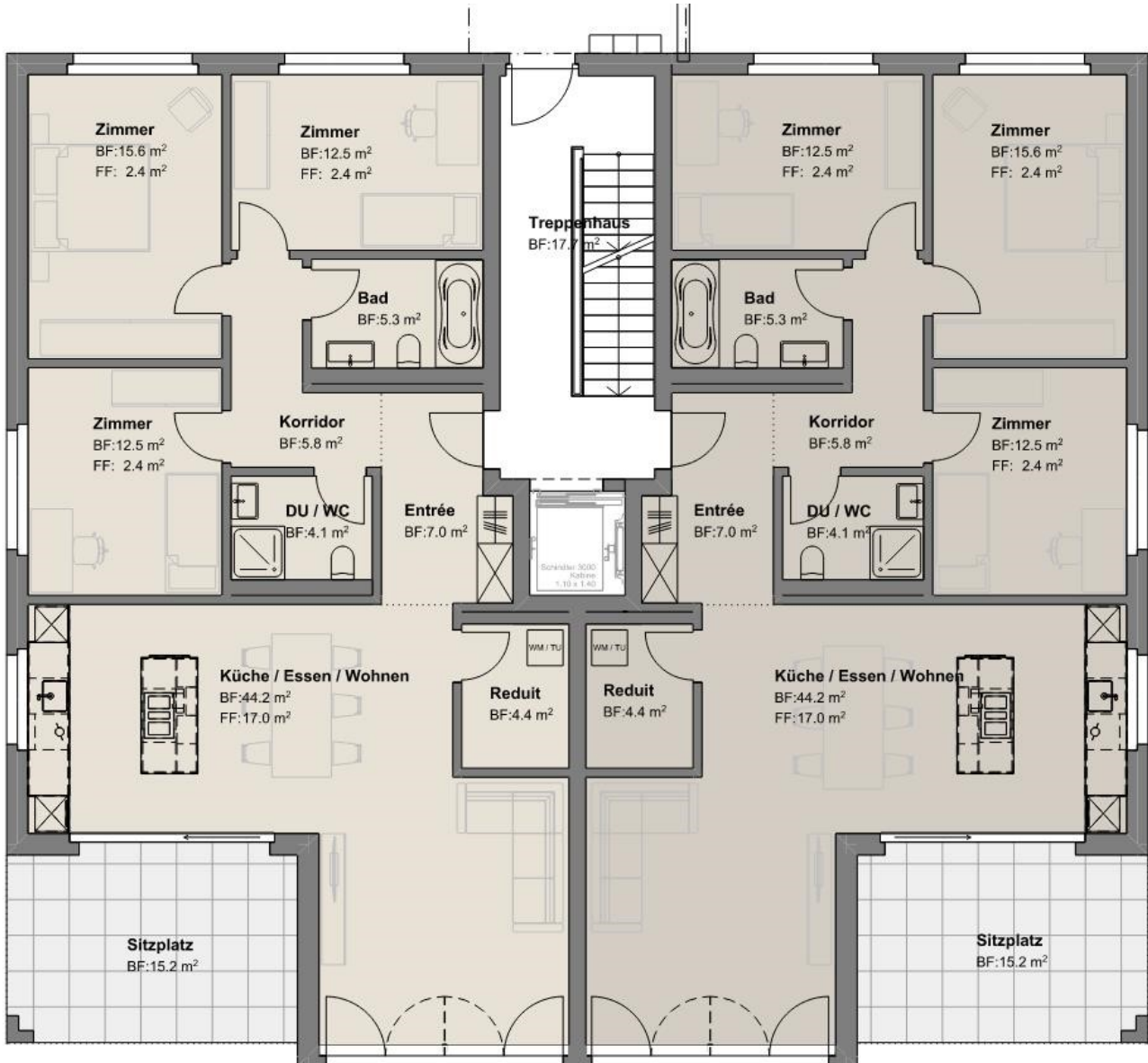
Balkon / Terrasse 46.2 m²

Preis 1'120'000 CHF

ERDGESCHOSS

DORFSTRASSE 16

Korrekturen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die Detailpläne.



WOHNUNG 16.1

4½-Zimmer

NWF 111.3 m²

Sitzplatz / Aussenfläche 15.2 / 64.6 m²

Preis 850'000 CHF

WOHNUNG 16.2

4½-Zimmer

NWF 111.3 m²

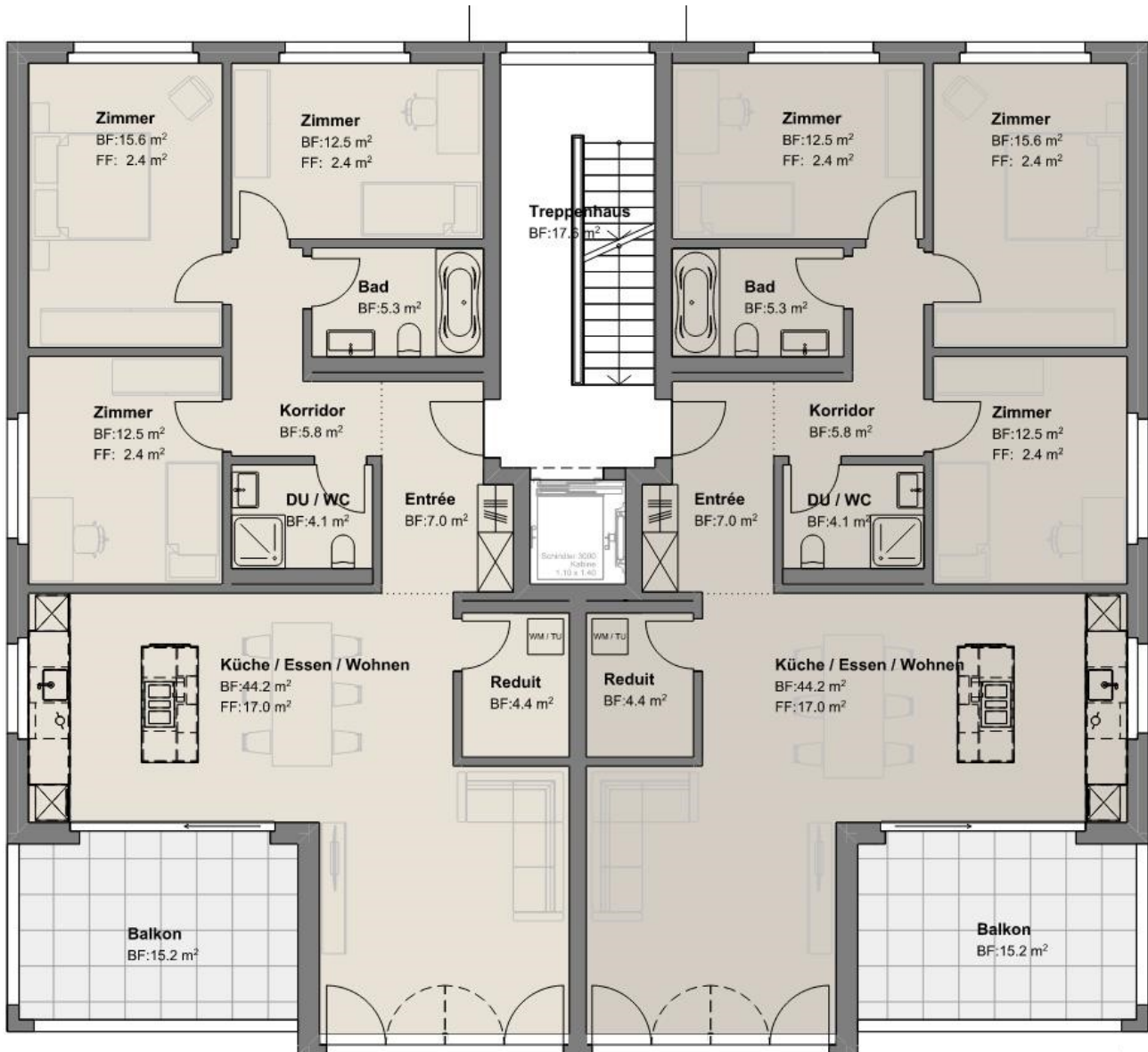
Sitzplatz / Aussenfläche 15.2 / 215 m²

Preis 880'000 CHF

1. OBERGESCHOSS

DORFSTRASSE 16

Korrekturen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die Detailpläne.



WOHNUNG 16.3

4½-Zimmer

NWF 111.3 m²

Balkon / Terrasse 15.2 m²

Preis 820'000 CHF

WOHNUNG 16.4

4½-Zimmer

NWF 111.3 m²

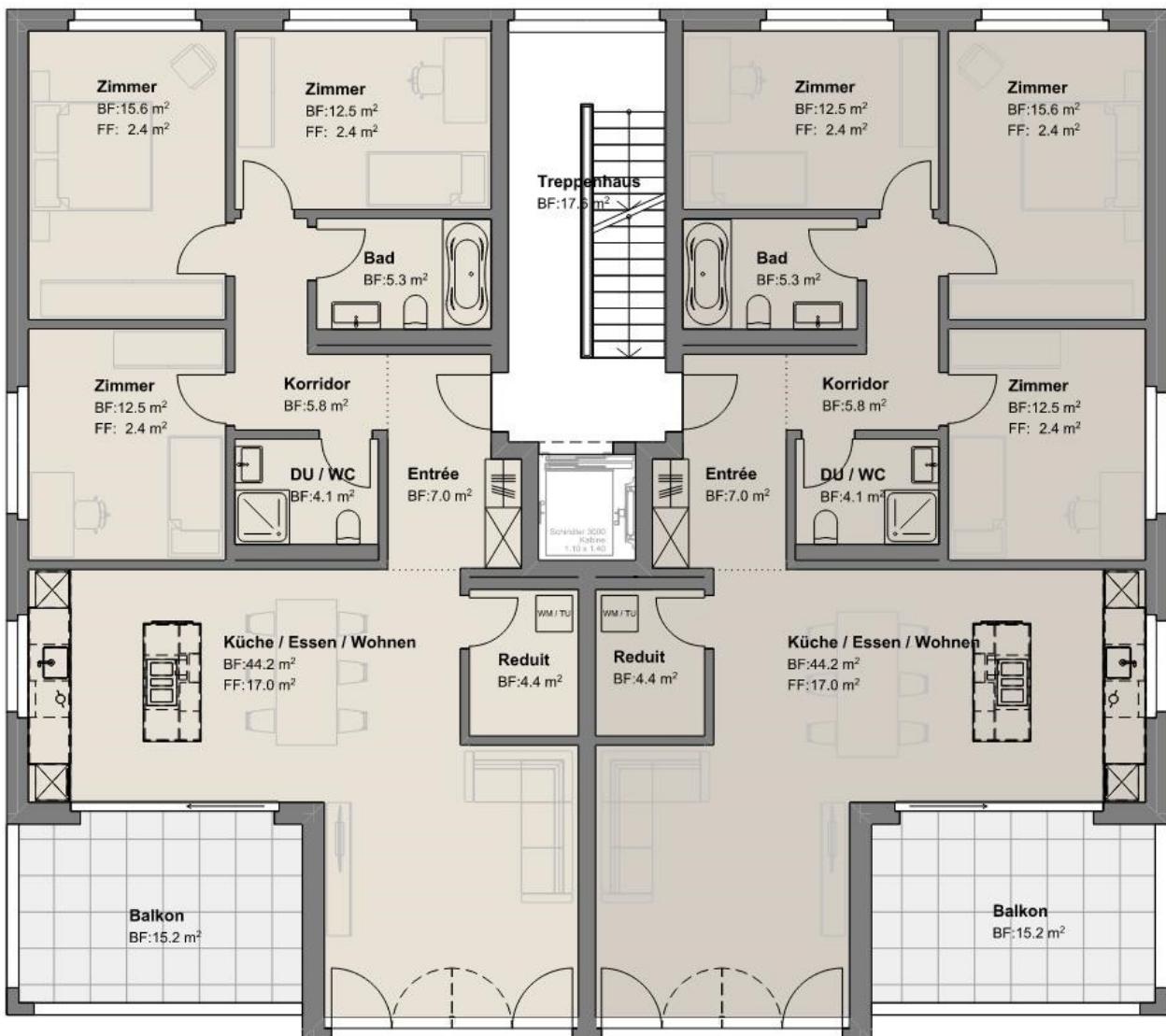
Balkon / Terrasse 15.2 m²

Preis 850'000 CHF

2. OBERGESCHOSS

DORFSTRASSE 16

Korrekturen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die Detailpläne.



WOHNUNG 16.5

4½-Zimmer

NWF 111.3 m²

Balkon / Terrasse 15.2 m²

Preis 850'000 CHF

WOHNUNG 16.6

4½-Zimmer

NWF 111.3 m²

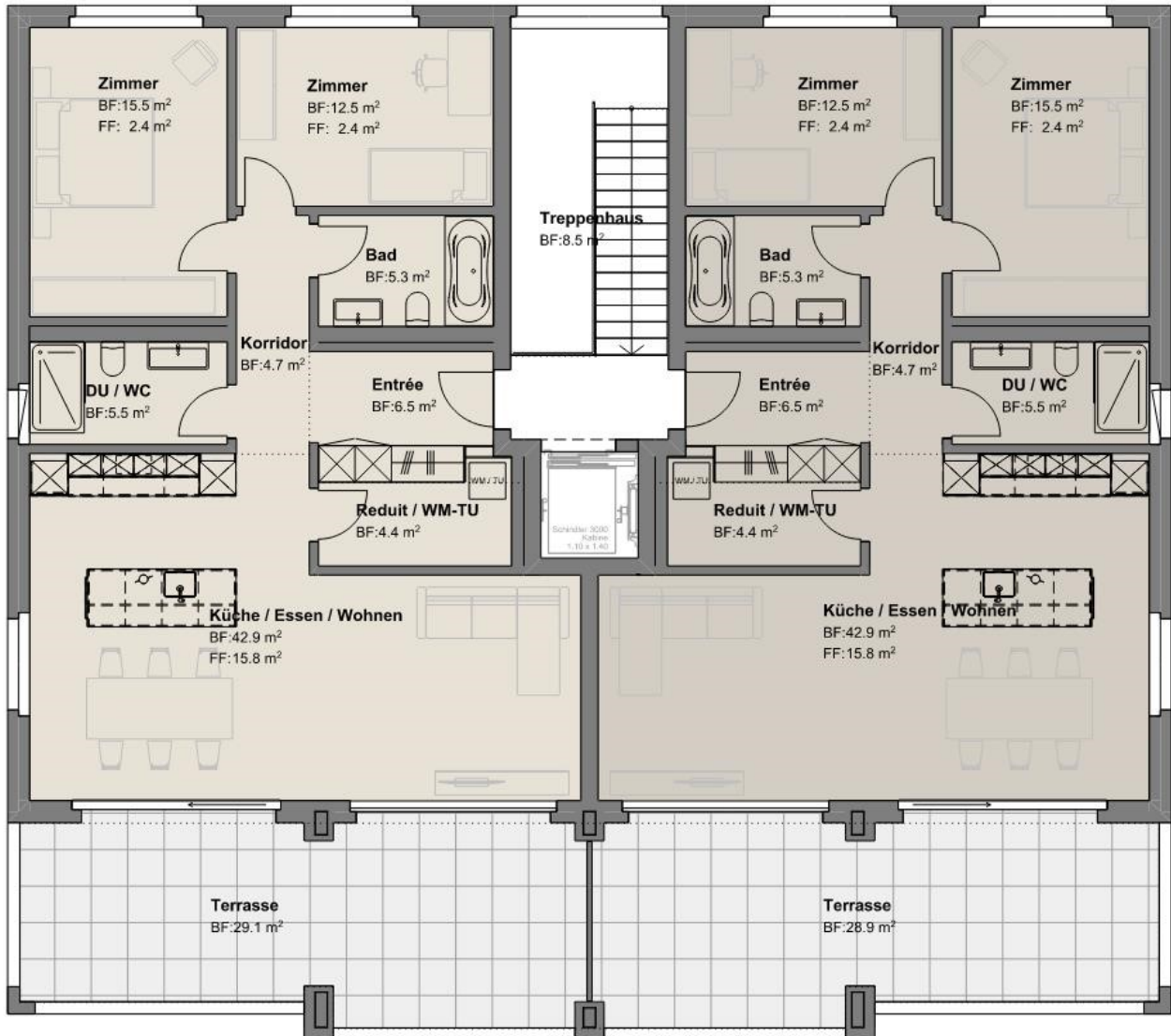
Balkon / Terrasse 15.2 m²

Preis 880'000 CHF

DACHGESCHOSS

DORFSTRASSE 16

Korrekturen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die Detailpläne.



WOHNUNG 16.7

3½-Zimmer

NWF 97.4 m²

Balkon / Terrasse 29.1 m²

Preis 950'000 CHF

WOHNUNG 16.8

3½-Zimmer

NWF 97.4 m²

Balkon / Terrasse 28.9 m²

Preis 980'000 CHF

ALLGEMEINES

Wohnungsspiegel Haus 18

- 3x 5.5 Zimmerwohnung
- 1x 4.5 Zimmerwohnung (DG)

Nettowohnfläche (NWF) / Bodenfläche (BF)

Die angegebenen Flächen verstehen sich exkl. Aussenwände, Wohnungstrennwände, Leitungsschächte und inkl. Einbauschränke. Die Flächen der Balkone, Terrassen sind separat ausgewiesen.

Keller

Zu jeder Eigentumswohnung gehört ein Kellerabteil, welches im Verkaufspreis inbegriffen ist.

Autoeinstellhalle

Die Zuteilung der Parkplätze erfolgt durch die GAMMA AG Immobilien.

Einstellhallenplatz 40'000.– CHF

Wohnungsspiegel Haus 16

- 6x 4.5 Zimmerwohnung
- 2x 3.5 Zimmerwohnung (DG)

Bezugstermine

Die Bezugstermine werden aufgrund der entsprechenden Reservationen bestimmt. Geplant ist Winter 2024 / 2025

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), Benützungsrechte 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.

Detailbeschreibung

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

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

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

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.

ALLGEMEINES ZUM GEBÄUDE

Farb- und Materialkonzept	Das allgemeine Farb- und Materialkonzept wird durch die Verkäuferschaft festgelegt
Fassade	Verputzte Aussenwärmendämmung mit Mineralwolle, Abrieb
Tragstruktur	Tragende Wände und Decken aus Stahlbeton Aussenwände aus Stahlbeton, über Terrain teilweise aus Backstein Innenwände aus Stahlbeton oder Backstein
Fenster	Fenster und Flügelrahmen in Holz / Metall, 3-fach Isolierverglasung
Wohnungseingangstüre	Rahmentüren stumpf einschlagend mit umlaufenden Gummidichtungen, gestrichen. Vollspan-Türblatt, mit Kunstharz belegt, schallhemmende Ausführung. Sicherheitsverschluss, Drückergarnitur, matt vernickelt
Schliessanlage	Zylinder bei Haus- und Wohnungseingängen, Kellerabteil, Nebenräumen, Briefkasten und Autoeinstellhalle gemäss Schliessplan. Pro Wohnung werden entsprechend der Zimmerzahl die Anzahl Schlüssel abgegeben
Sonnenschutz	Verbunddrafflamellenstoren bei allen Fenstern mit seitlicher Führungsschiene in Aluminium. Alle Storen mit Motorantrieb
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Steuerung über Aussentemperaturfühler
Wärmeverteilung	2-Rohrstrangsystem über Niedertemperatur-Fussbodenheizung.
Photovoltaikanlage	Jeweils pro Haus
Kalt- und Warmwasserleitungen	Zentraler Warmwassererwärmer. Die Leitungen werden ab der Hauptzuleitung über eine Verteilbatterie aufgeteilt und zu den Apparaten geführt
Treppenhaus	Boden: keramische Platten mit Sockel, Wände: Abrieb weiss gestrichen, Decke: Weissputz weiss gestrichen Handlauf Staketengeländer einbrennlackiert
Personenaufzug	Kabine für 9 Pers., Tragfähigkeit 675 kg, rollstuhlgängig Bodenbelag in keramischen Platten, analog Treppenhaus Raumhoher Spiegel, Handlauf und Decke in Edelstahl, LED-Einbauleuchten
Balkongeländer	Lochblech oder Cellonplatte
Sonnerie	Sonnerie-, Video- und Gegensprechanlage mit Farbdisplay und Türöffner bei Hauseingang in Briefkastenfront. Innensprechstelle kombiniert mit Taster bei Wohnungseingang
Briefkasten	Briefkastenanlage mit einem Briefablagefach pro Wohnung beim Hauseingang, mit Zylinder, gleichschliessend wie Wohnung
Umgebungsgestaltung	Diverse Gelegenheiten für Spiel und Spass mit Geräten und Sitzgelegenheiten Abstellvorrichtung für Tagesveloplätze Besucherparkplätze im Freien Gestaltung und Ausführung gemäss Umgebungsplan
Abfallentsorgung	Kehrichtcontainer in Stahl für Hauskehricht

WOHNUNGEN

Bodenbeläge	Parkett oder keramische Platten, inkl. Sockel und Kittfugen, Budgetpreis CHF 110.- / m ²
Wandbeläge	Abrieb 1.5 mm positiv, weiss gestrichen
Bad / Dusche	Keramische Wandplatten im Nassbereich, Budgetpreis Platten CHF 110.- / m ² Übrige Wände Abrieb 1.5 mm positiv, weiss gestrichen
Decken	Weissputz, weiss gestrichen
Balkon / Loggia	Boden Feinsteinzeugplatten 80x40 cm mit Kreuzfugen auf Stelzen oder Splitt verlegt, Abrieb gem. Farbkonzept, Decke Beton weiss gestrichen
Küche	Front: Kunstharz mit Dickkanten 1 mm, Farbe gemäss Kollektion des Lieferanten Arbeitsfläche Quarzstone Cortina Bianco 2 cm Küchengeräte von V-Zug
Bad / Dusche: Apparate & Armaturen	Pro Wohnung gemäss detaillierte Liste der Firma SABAG AG, Rothenburg Montage aller Apparate, Garnituren und Armaturen, inkl. sämtlichen Zubehör Budgetbeträge gemäss Angaben im Bauherrenordner
Zimmertüren	Stahlzargen, mit Kunstharz belegtem Türblatt, Farbe oder Holzimitation nach Wahl der Käufer
Einbauschränke	Garderobenschränke, Türen und Seitenwände in kunstharzbelegt, Innenteile mit Kunstharz beschichtet. Farbton nach Wahl der Käufer
Vorhangschiene	Pro Fensterpartie ist 1 Vorhangschiene im Weissputz eingelassen (VS57)
WM / TU	Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler (VZug Adora V2000) im Reduit / Badezimmer
Elektroanlagen	Gemäss Projektpläne
Keller / Disponibelräume	Boden: Zementüberzug, gestrichen, Wände: Beton oder Kalksandstein, weiss gestrichen, Decken: Beton weiss gestrichen

ALLGEMEINE RÄUME

Tiefgarage	Boden: Hartbeton, Wände: Beton weiss gestrichen, Decke: Beton weiss gestrichen Stützen und Parkfelder markiert, Parkfelder nummeriert, Kipptor mit automatischem Antrieb, Schlüsselschalter und Fernbedienung
Veloraum	Haltevorrichtung für Fahrräder
Keller / Trocknen Hauswart	Boden: Zementüberzug gestrichen, Wände: Beton oder Kalksandstein weiss gestrichen, Decke: Beton weiss gestrichen Teilweise sichtbar geführte Installationen

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

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



GAMMA
IMMOBILIEN

VERKAUF

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Wir freuen uns auf ein persönliches
Gespräch.**

GAMMA AG Immobilien

Bötzlingerstrasse 3
6467 Schattdorf

T 041 874 58 58
mail@gamma-planung.ch
www.gamma-immobilien.ch