KURZBAUBESCHRIEB

Neubau 3-Familienhaus

Oberarigstrasse 2, 6207 Nottwil

Bauherrschaft: Pneumatikhaus AG Luzern, Obergrundstrasse 26, 6003 Luzern



Architektur: Cerutti Partner Architekten AG, Industriestrasse 11, 6036 Dierikon

ALLGEMEIN

Die Wohnungen werden im Eigentumswohnungsstandard erstellt. Abweichungen innerhalb des Material- und Farbkonzepts sowie geringfügige Anpassungen der Grundrisse bleiben vorbehalten. Sämtliche Berechnungen und Ausführungen (Statik, Wärme-, Schall- und Brandschutz) erfolgen nach den einschlägigen SIA-Normen und den behördlichen Vorschriften.

ROHBAU

Tragstruktur
Erdberührte Aussenwände, tragende Wandscheiben sowie die Wohnungstrennwände in Stahlbeton; innere Trennwände vorwiegend in tragendem Backstein. Die Treppenläufe werden als schallgedämmt gelagerte Ortbetontreppen ausgeführt.

Decken
Geschossdecken aus Stahlbeton mit den erforderlichen Einlagen für die Haustechnik. Die Schalldämmung nach Eigentumsstandard erfolgt nach den Vorgaben des Bauphysikers gemäss den erhöhten Anforderungen der SIA 181.

Bedachung
Flachdach mit Wärmedämmung und zweilagiger, wurzelfester bituminöser Abdichtung; im Bereich der Photovoltaikanlage verkiest, übrige Fläche extensiv begrünt. Die Attika-Dachterrasse erhält einen Plattenbelag aus Feinsteinzeug auf Stelzlagern. Der Sitzplatz der Gartenwohnung einen Plattenbelag auf Splitt. Das Gebäude wird mit einer Photovoltaikanlage gemäss den gesetzlichen Vorgaben ausgerüstet.

Fassade
Massivbauweise mit verputzter Aussenwärmedämmung. Dämmstärken gemäss Wärmeschutznachweis.

Fenster
Sämtliche Fenster, Fenstertüren sowie die Hebeschiebetür im Wohnbereich in Holz-Metall mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung. Im Terrainbereich sind die Fenster einbruchhemmend ausgebildet.

Sonnenschutz
Elektrisch betriebene Lamellenstoren. Im Attikabereich der Dachwohnungen ist je eine Ausstellmarkise vorgesehen.

Sitzplätze, Terrassen
Sitzplätze und Terrassen mit Plattenbelag aus Feinsteinzeug; die Übergänge vom Wohnraum sind schwellenarm ausgebildet.

Geländer
Absturzsicherungen gemäss den geltenden Normen, in Stahl bzw. Aluminium nach Farbkonzept. Handläufe bei den Innentreppen in Chromstahl.

Elektroinstallationen
Die gesamte Elektroinstallation wird nach den Vorschriften des SEV und den Richtlinien des zuständigen Elektrizitätswerks erstellt; Die Hauptverteilung befindet sich im EG, in dieser sind die Messungen pro Wohnung Allgemeinteil vorgesehen. Jede Wohnung hat eine separate Unterverteilung. Schalter und Steckdosen in Weiss, Bestückung gemäss Elektroapparateplan. Pro Zimmer mindestens zwei Dreifachsteckdosen und eine Lampenstelle, im Wohnraum drei Dreifachsteckdosen. Je eine Multimediadose (Telefon/TV/Netzwerk) im Wohn- und Essbereich, übrige Zimmer mit Leerrohren. Türsprechanlage mit Video. Beschattung und Markise mittels Storen Schalter Einzel Bedienbar.
Die Küchen, Korridore, Reduits, Nasszellen und Terrassen verfügen über Deckeneinbauleuchten

gemäss Plan Elektrofachplaner. Pro Terrasse und Sitzplatz wird eine feuchtigkeitsgeschützte Aussensteckdose installiert. Die Keller werden mit einer Deckenleuchte mit Schalter und je einer Dreifachsteckdose ausgerüstet.

Heizung
Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Sole/Wasser-Wärmepumpe. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit witterungsgeführter Vorlauftemperaturregelung und Regulierung über Raumthermostate. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Wärmepumpe mit wöchentlicher Legionellenschaltung. Zur Kühlung im Sommer ist die Freecooling-Funktion enthalten.

Lüftung
Die innenliegenden Nasszellen ohne Fenster werden mechanisch entlüftet. Die Küchen werden mit Umluft-Dampfabzügen mit Aktivkohlefilter ausgestattet. Die Keller und Nebenräume werden mit einer zentralen Lüftungsanlage mechanisch entlüftet.

Aufzugsanlage
Ein Personenaufzug (6 Personen / 480 kg) erschliesst vier Haltestellen vom Zugangsgeschoss bis ins Dachgeschoss der grösseren Attikawohnung.

INNENAUSBAU

Kücheneinrichtungen
Schrankfronten sind kunstharz- oder Melaminharz beschichtet; Arbeitsplatten in Granit (Preisklasse 2, 20mm stark), Rückwand in Glas. Ausstattung mit hochwertigen Geräten (Kochfeld flächenbündig, Backofen, Kombisteamer, Geschirrspüler, Kühlschrank sowie Umluft-Dunstabzug). Einlagespülbecken für Untermontage. Sämtliche Oberbauten, Unterbauten und Schubladen sind mit Einzugsdämpfern ausgestattet.

Sanitäre Anlagen
Sanitärapparate in Weiss und mit verchromten Armaturen und beleuchtetem Spiegelschrank; Installationswände im Vorwandsystem. Jede Wohnung verfügt über einen Waschturm (Waschmaschine und Tumbler). Je ein frostsicherer Aussenwasserhahn beim Sitzplatz der Gartenwohnung und auf der Dachterrasse. Kalt- und Warmwasserleitungen in Chromstahl bzw. Kunststoff, schallhemmend montiert und gedämmt; Schmutz- und Regenwasserleitungen in Kunststoff an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Schreinerarbeiten
Vorhangschienen in den Weissputzdecken der Wohn- und Schlafräume eingelassen. Wandschränke und Garderoben gemäss Plan.

Türen
Wohnungseingangstüren gedämmt und mit Kunstharz belegt, mit Türspion, Dreipunkteverriegelung und Sicherheitszylinder. Zimmertüren mit Stahlzargen und kunstharzbeschichteten Röhrenspan-Türblättern.

Bodenbeläge
Eichenparkett (110.-/m^2 (verlegt), Country; Lattendimensionen: L: 220cm, 18cm breit) in den Wohn- und Schlafräumen, im Korridor, Treppen innerhalb der Wohnungen und Reduit. Keramische Platten in den Nasszellen sowie im Treppenhaus. Schwimmender Unterlagsboden mit Trittschall- und Wärmedämmung.

Wand- und Deckenbeläge
Wände und Decken in Weissputz, weiss gestrichen. In den Nasszellen keramische Wandplatten gemäss Planung.

Keller- und Nebenräume
Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet mit eigener 3-fach Steckdose; Böden, Wände und Decken gestrichen.

Fahrzeugabstellplätze
Zu jeder Wohnung gehört ein ungedeckter Aussenabstellplatz und ein gedeckter Innenabstellplatz mit eigenem Tor.
Zusätzlich verfügt das Gebäude über einen Besucherabstellplatz.

E-Mobilität
Für die Elektromobilität sind Leerrohre für die Innen- und Aussenparkplätze vorbereitet. Die Ladestationen können nachgerüstet werden und sind nicht im Kaufpreis enthalten; für ein optimales Last- und Abrechnungsmanagement wird ein einheitliches Ladesystem empfohlen.

UMGEBUNG

Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach dem bewilligten Umgebungsplan mit Rasen-, Pflanz- und Rabattenflächen sowie Bäumen. Der Gartensitzplatz erhält einen Plattenbelag aus Feinsteinzeug; die Erdgeschosswohnung verfügt teilweise über einen privaten Gartenbereich. Befestigte Flächen bei Zufahrt und Hauszugang.

BAUNEBENKOSTEN

Enthaltene Leistungen
Sämtliche Kosten für Bewilligungen, Gebühren, Anschlussgebühren, Vermessung, Vervielfältigungen sowie die notwendigen Versicherungen (Bauzeit, Bauwesen, Bauherrenhaftpflicht) und die Honorare sind enthalten. Für die Schutzplätze wird ein Ersatzbeitrag geleistet.

Nicht enthaltene Leistungen
Nicht enthalten sind Ausbauwünsche der Käuferschaft, soweit diese vom Standardbaubeschrieb und den Plangrundlagen abweichen, die daraus resultierenden anteiligen Baunebenkosten sowie sämtliche Ausstattungen wie Möblierung, Vorhänge und freistehende Geräte. Ebenfalls nicht enthalten sind die Ladestationen für die Elektromobilität.

BEMERKUNGEN

Visualisierungen, Perspektiven und Ansichten in der Verkaufsdokumentation haben orientierenden Charakter und sind hinsichtlich Farben, Materialien und Konstruktion usw. nicht verbindlich. Kleine Änderungen des Baubeschriebs, die sich während der Detailplanung und Ausführung als zweckmässig erweisen, bleiben der Projekt- bzw. Bauleitung vorbehalten, sofern Qualität und fachmännische Ausführung nicht beeinträchtigt werden.

Ausbauwünsche werden vor der Ausführung schriftlich vereinbart und ausschliesslich durch die vom Bauherrn eingesetzten Unternehmer und Lieferanten ausgeführt, damit die Haftungs- und Garantieansprüche sichergestellt sind; daraus resultierende Mehrkosten werden mit der Schlusszahlung in Rechnung gestellt.

Schwund-, Spannungs- und Haarrisse, kleine Struktur- und Farbdifferenzen, das Nachziehen von Kittfugen bei Boden-, Wand- und Deckenübergängen sowie Terrainsenkungen im Bereich der Baugrube sind nutzungs- bzw. unterhaltsbedingt und stellen keinen Baumangel dar. Weissputzflächen werden nicht streiflichtfrei ausgeführt. Die Hinweise zum Feuchtigkeitshaushalt in Keller- und Nebenräumen sowie zu Parkettoberflächen sind zu beachten.