

# Weinberg

Mein neues Zuhause

**ENERGIEAUTARKE**  
Einfamilienhäuser\*



# Projekt

## Mein neues Zuhause.

**Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Weinberg in Merenschwand. An erhöhter, sonniger Lage laden hier schon bald neun klimafreundliche Einfamilienhäuser mit je 5.5 Zimmern zu einem erfüllenden Wohnerlebnis an naturnaher Lage ein.**

Die Liegenschaft Weinberg beeindruckt durch ein nachhaltiges Wohnkonzept. Jedes Einfamilienhaus wurde mit einem sorgfältig durchdachten Ansatz gestaltet, der eine harmonische Balance zwischen Funktionalität, Ästhetik, Komfort und Nachhaltigkeit schafft. Von der gemeinsamen Einstellhalle haben Sie direkten Zugang zu Ihrem privaten Untergeschoss mit Technikraum, Keller und Waschküche für eine unkomplizierte Organisation Ihres Alltags. Im Erdgeschoss erstreckt sich der grosszügige Wohn- und Essbereich. Ein Büro und eine Gäste-Toilette ergänzen die ebenerdige Raumkomposition. Das Obergeschoss beherbergt drei Zimmer und zwei Baderäume sowie eine grosszügige Galerie, die als Spielbereich oder Bibliothek genutzt werden kann.

### **EINLADENDE AUSSENFLÄCHEN**

Auf der privaten Gartenfläche geniessen Sie schöne Ausblicke in die Natur und verweilen dabei unter einer lauschigen Pergola mit flexibler Stoffbeschattung. Ein Vorgarten empfängt Sie und Ihre Gäste, während der überdachte Eingangsbereich weiteren Platz schafft. Zwischen den Einfamilienhäusern erstreckt sich eine Begegnungszone mit Sitzgelegenheiten und Spielbereich, die das Gemeinschaftsgefühl unter den Nachbarn fördert.

\*Anschluss an Netzbetreiber vorhanden

### **ARCHITEKTUR**

Die Liegenschaft zeigt sich von aussen mit einer verputzten Fassade in warmer Weissnuance, ergänzt durch einen Sockel in Terrakottatonalität. Diese Farbigkeit wird im Vordach des Eingangsbereichs sowie in der Pergola weitergeführt und verleiht der Liegenschaft eine zeitlose Eleganz. Dank der geschickten Einbettung der Baukörper in die Topografie fügt sich die Überbauung harmonisch in die umgebende Landschaft ein. Gleichzeitig gewährleisten die gestaffelte Anordnung, die Aufteilung in Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sowie die Verdichtung zwischen den Gebäuden ein Optimum an Aussicht, Sonneneinstrahlung und Privatsphäre.

### **NACHHALTIGES WOHNEN**

Der umgebenden Natur verpflichtet, weist die Liegenschaft Weinberg eine positive Energiebilanz auf. Sie produziert über das Jahr mehr Energie als sie verbraucht und erfüllt damit den Standard eines Netto-Null-Gebäudes.

Technisch abgestützt wird dies durch eine leistungsstarke Photovoltaikanlage sowie eine Erdsondenwärmepumpe. Das Gebäude ist Minergie-P-zertifiziert und erfüllt darüber hinaus den Minergie-A-Standard. Für jeden Doppel-Parkplatz ist eine E-Ladestation bauseitig vorbereitet.

Die Aussengestaltung folgt dem gleichen Anspruch. Einheimische Vegetation, extensiv begrünte Dächer und die bewusste Wahl von klimafreundlichen, gesunden Baumaterialien schaffen ein stimmiges Gesamtbild – nachhaltig in Substanz und Ausdruck.



# Merenschwand

## Mein liebenswerter Lebensmittelpunkt.

Merenschwand liegt zwischen der Zürcher Gemeinde Affoltern am Albis und Muri im Kanton Aargau. Der charmante Ort begeistert seine rund 3800 Einwohnerinnen und Einwohner mit vergleichsweise niedrigem Steuersatz, wunderbar grüner Umgebung und gut ausgebauter Dorfinfrastruktur.



In Merenschwand beginnt die Natur direkt vor der Haustür. Die grünen Wiesen, bewaldeten Hänge, weiten Felder und das nahe Reussufer schaffen eine idyllische Kulisse für Aktivität und Erholung. Im Benzenschwiler Wald eröffnet der Kinderweg ein sensibles Naturerlebnis mit vielen Attraktionen, das nicht nur die Kleinen fasziniert. Dank der übersichtlichen Grösse finden Sie im Dorf alles für Alltag und Genuss in wenigen Gehminuten. Dazu gehören ein neu erstellter

Volg-/Landi-Einkaufsladen, mehrere Restaurants, Kitas sowie Schulen vom Kindergarten bis zur Oberstufe, während sich die Kantonsschule in Wohlen befindet. Als Regionalzentrum des südöstlichen Aargaus besitzt Wohlen zudem eine städtische Kultur-, Kulinarik- und Einkaufslandschaft – und das alles weniger als 20 Fahrminuten von Merenschwand entfernt. Für Abwechslung in nächster Nähe bieten sich Obfelden, Affoltern am Albis oder Muri an.



# Verkehr

## Mein zentraler Wohnort.

**Dank der günstigen Lage zwischen den Kantonen Aargau, Zürich und Zug ist Merenschwand ideal in das Verkehrsnetz integriert und bietet schnelle Verbindungen in alle Richtungen.**

Von Ihrem neuen Zuhause im Weinberg gelangen Sie zu Fuss in rund sechs Minuten zur Bushaltestelle «Zentrum» und erreichen sieben Fahrminuten später den SBB-Bahnhof Muri. Der Autobahnanschluss an die A4 in Affoltern am Albis liegt in zehn Minuten Distanz. Dadurch sind die umliegenden Zentren im Aargau als auch in Zürich, Zug und Luzern bequem erreichbar, sei es mit dem Zug oder mit dem Auto.

### DISTANZEN

			
Weinberg – Muri	4 km	7 Min.	13 Min.
Weinberg – Affoltern a. A.	8 km	14 Min.	23 Min.
Weinberg – Rotkreuz	17 km	21 Min.	49 Min.
Weinberg – Zug	19 km	24 Min.	59 Min.
Weinberg – Zürich HB	25 km	37 Min.	55 Min.
Weinberg – Luzern	30 km	33 Min.	70 Min.





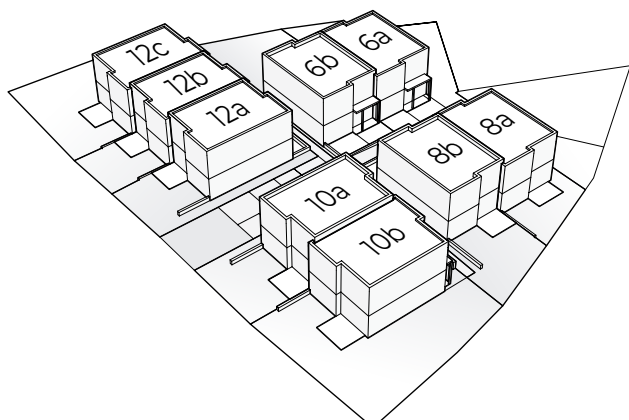
# Angebot

## Mein eigenes Haus.

**Die neun 5.5-Zimmer-Einfamilienhäuser der Neubauliegenschaft Weinberg in Merenschwand verwöhnen die Sinne mit edlen Materialien und hochwertiger Ausstattung.**

Die grossformatigen Parkettböden in den Wohnräumen schaffen eine ruhige, elegante Atmosphäre und bieten einen stilvollen Rahmen für Ihr Interieur. Die Küche besticht durch eine Insel mit Kochfeld, Kochfeldabzug und Spülbecken sowie fünf raumhohe Küchenschränke für optimalen Stauraum. Mit individuellen Gestaltungsoptionen verleihen Sie Ihren Räumen eine einzigartige und persönliche Note.

REFH-TYP	GRÖSSE	LANDANTEIL
Doppelhaus 6a	227.9 m <sup>2</sup>	ca. 330.0 m <sup>2</sup>
Doppelhaus 6b	198.6 m <sup>2</sup>	ca. 252.0 m <sup>2</sup>
Doppelhaus 8a	196.0 m <sup>2</sup>	ca. 197.0 m <sup>2</sup>
Doppelhaus 8b	198.6 m <sup>2</sup>	ca. 213.0 m <sup>2</sup>
Doppelhaus 10a	203.4 m <sup>2</sup>	ca. 207.0 m <sup>2</sup>
Doppelhaus 10b	220.5 m <sup>2</sup>	ca. 359.0 m <sup>2</sup>
Eckhaus 12a	203.4 m <sup>2</sup>	ca. 206.0 m <sup>2</sup>
Mittelhaus 12b	220.5 m <sup>2</sup>	ca. 167.0 m <sup>2</sup>
Eckhaus 12c	225.6 m <sup>2</sup>	ca. 353.0 m <sup>2</sup>





# Umgebungsplan

## Landanteil

### Übersicht

6a:	ca. 330.0 m <sup>2</sup>
6b:	ca. 252.0 m <sup>2</sup>
8a:	ca. 197.0 m <sup>2</sup>
8b:	ca. 213.0 m <sup>2</sup>
10a:	ca. 207.0 m <sup>2</sup>
10b:	ca. 359.0 m <sup>2</sup>
12a:	ca. 206.0 m <sup>2</sup>
12b:	ca. 167.0 m <sup>2</sup>
12c:	ca. 353.0 m <sup>2</sup>

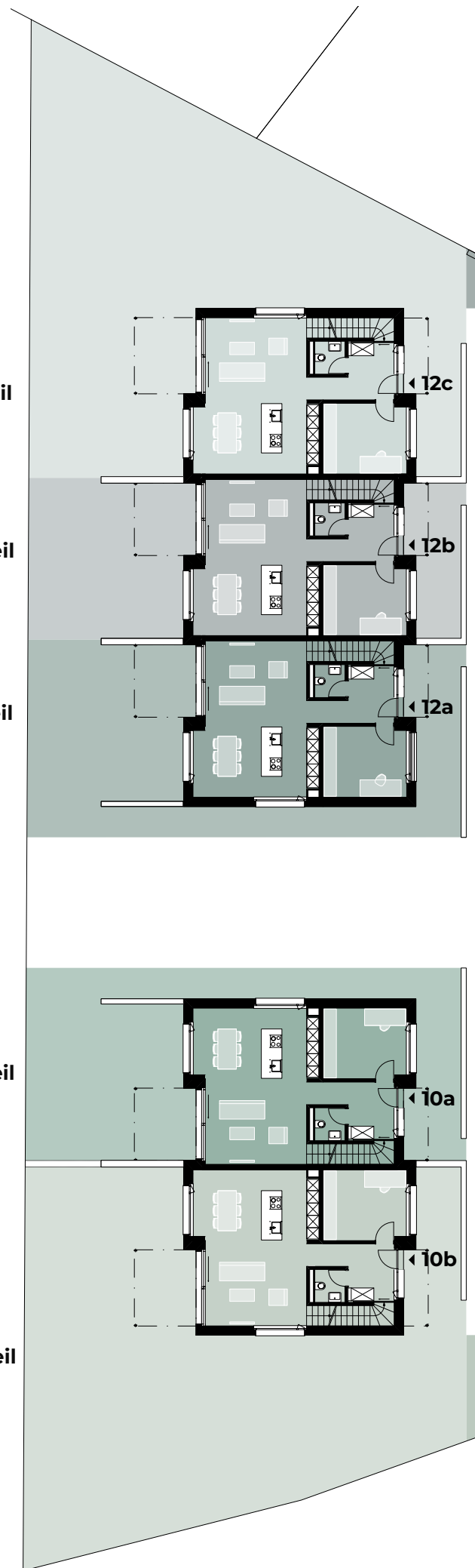
**12c Landanteil**  
ca. 353.0 m<sup>2</sup>

**12b Landanteil**  
ca. 167.0 m<sup>2</sup>

**12a Landanteil**  
ca. 206.0 m<sup>2</sup>

**10a Landanteil**  
ca. 207.0 m<sup>2</sup>

**10b Landanteil**  
ca. 359.0 m<sup>2</sup>



**6b Landanteil**  
ca. 252.0 m<sup>2</sup>

**6a Landanteil**  
ca. 330.0 m<sup>2</sup>

**8a Landanteil**  
ca. 197.0 m<sup>2</sup>

**8b Landanteil**  
ca. 213.0 m<sup>2</sup>

# Doppel-Einfamilienhaus 6a

Weinberg | Merenschwand

## 5.5 Zimmer

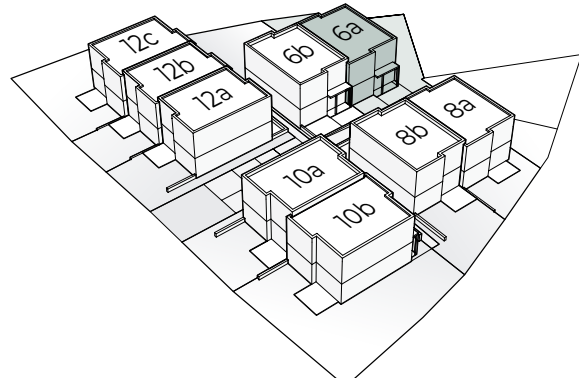
Wohnfläche: 145.7 m<sup>2</sup>

Keller gedämmt 82.2 m<sup>2</sup>

Landanteil: ca. 330.0 m<sup>2</sup>

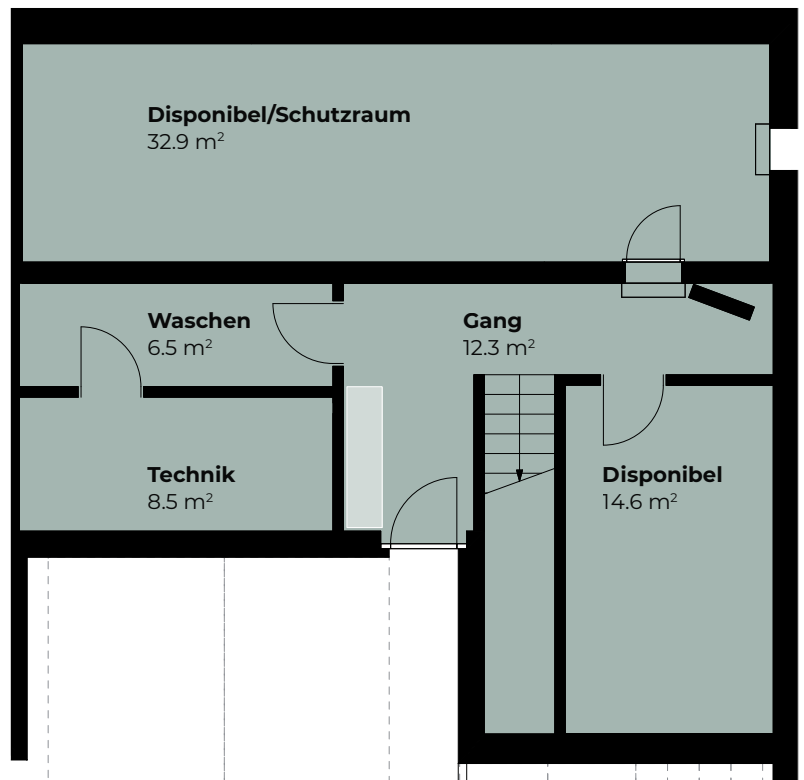
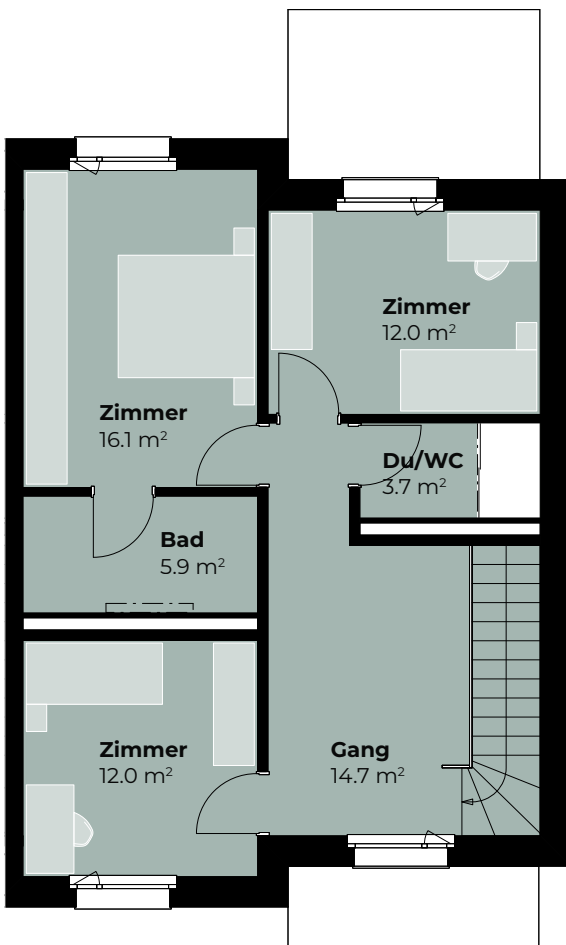
## Erdgeschoss





## Obergeschoss

## Untergeschoss



# Doppel-Einfamilienhaus 6b

Weinberg | Merenschwand

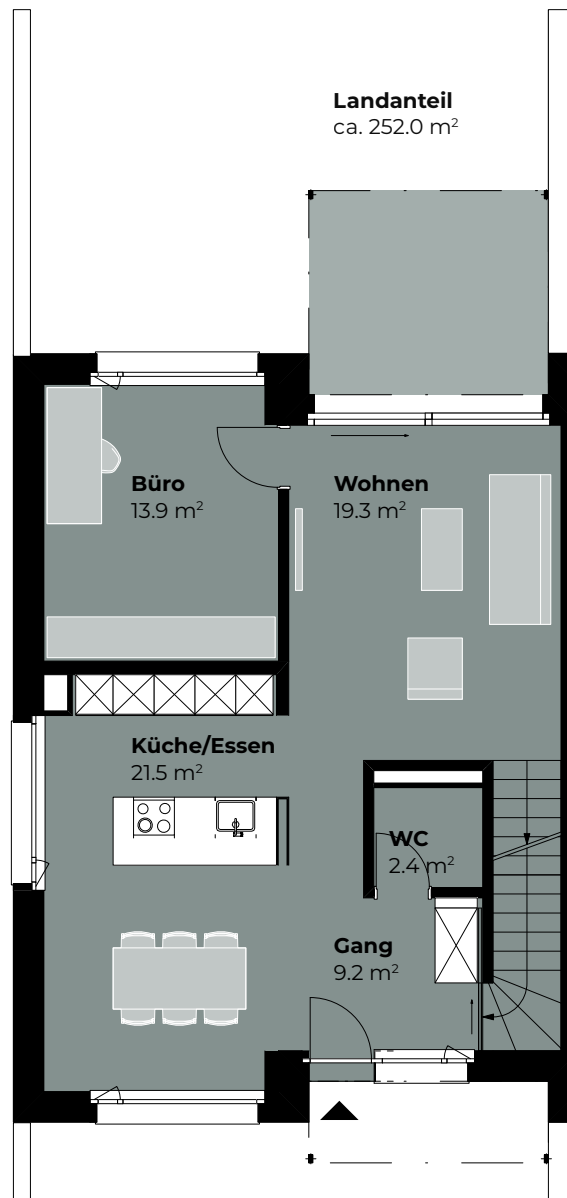
## 5.5 Zimmer

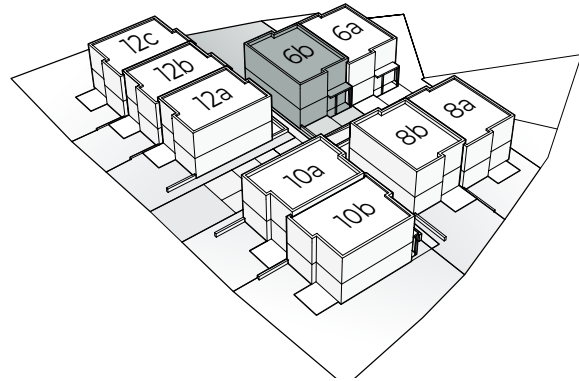
Wohnfläche: 145.7 m<sup>2</sup>

Keller gedämmt 52.9 m<sup>2</sup>

Landanteil: ca. 252.0 m<sup>2</sup>

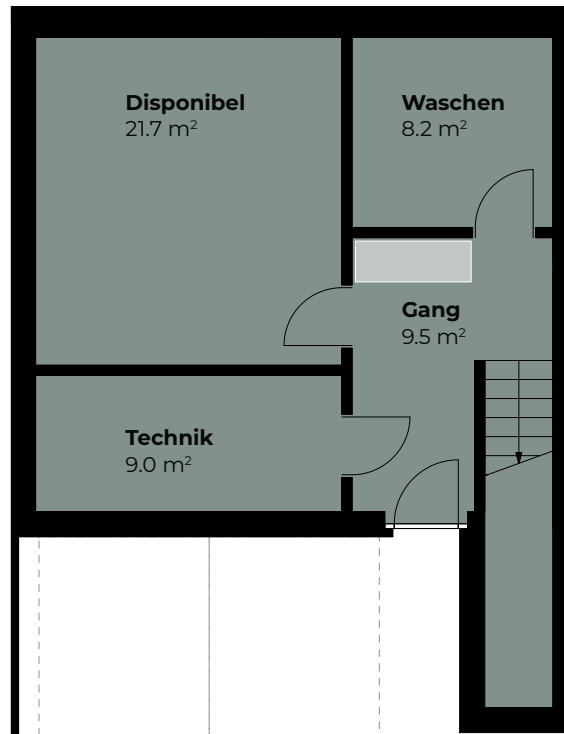
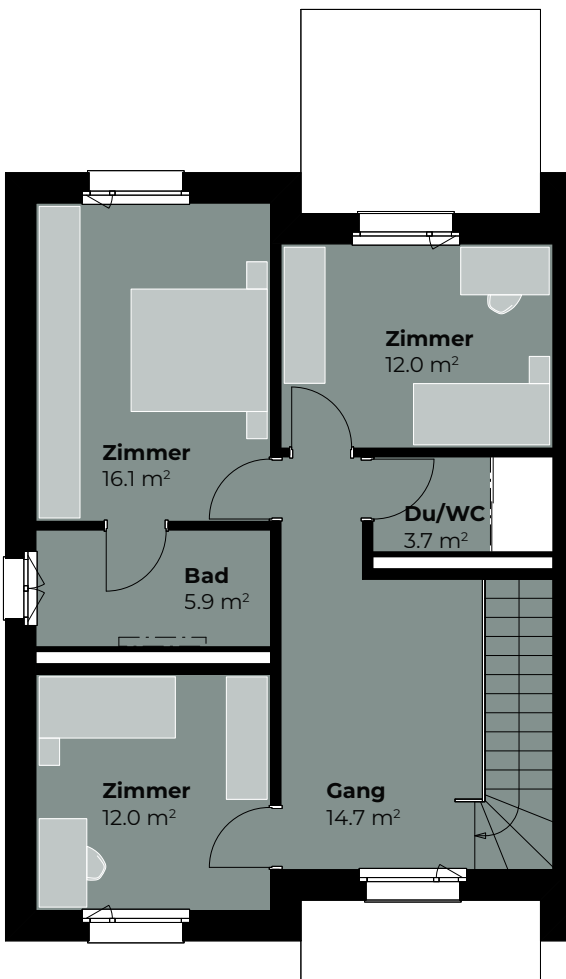
## Erdgeschoss





Obergeschoss

Untergeschoss



# Doppel-Einfamilienhaus 8a

Weinberg | Merenschwand

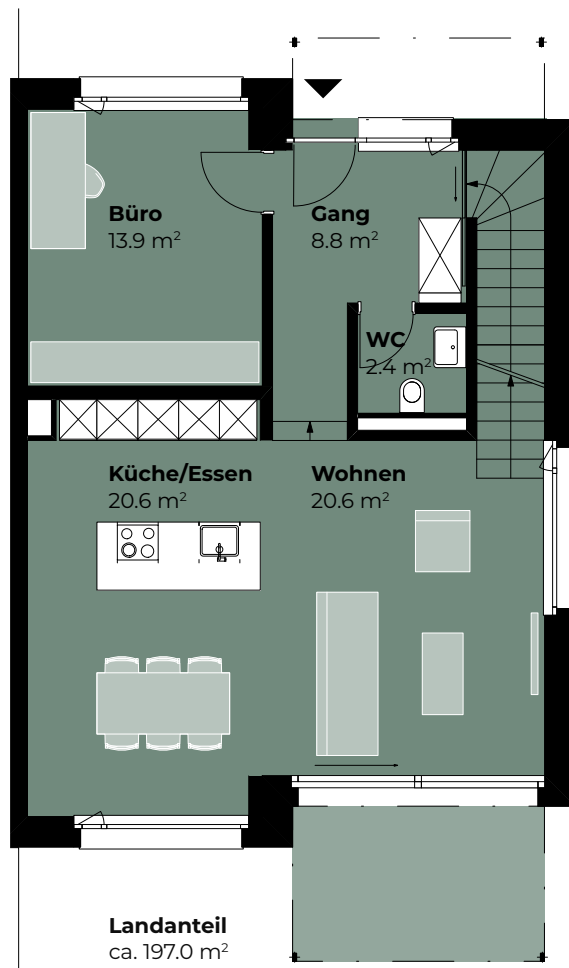
## 5.5 Zimmer

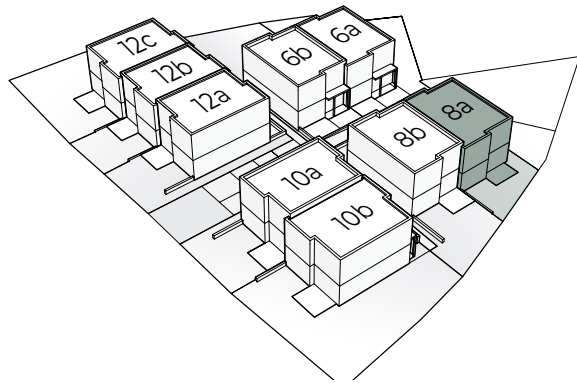
Wohnfläche: 145.7 m<sup>2</sup>

Keller gedämmt 50.3 m<sup>2</sup>

Landanteil: ca. 197.0 m<sup>2</sup>

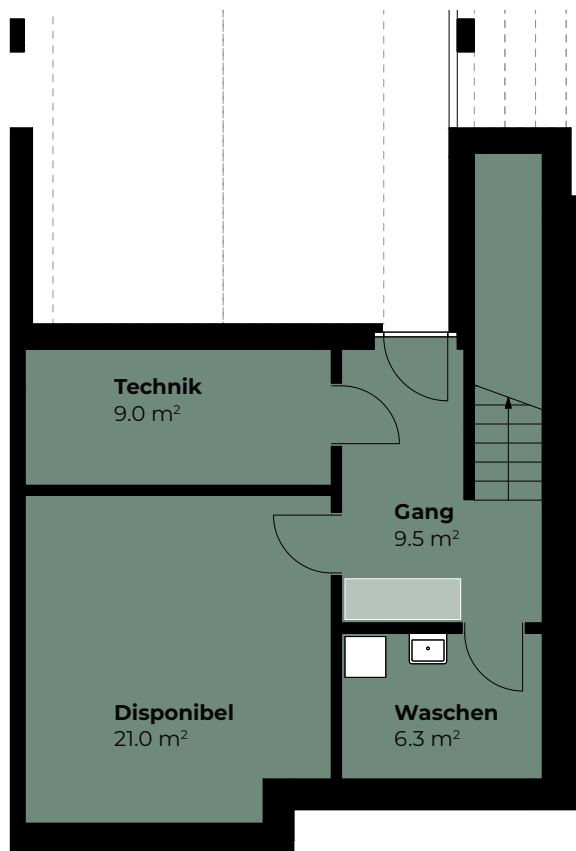
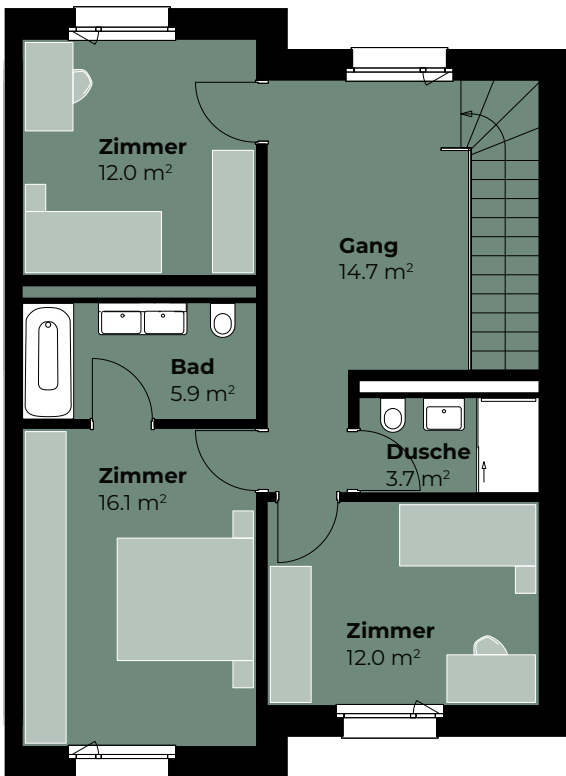
## Erdgeschoss





Obergeschoss

Untergeschoss



# Doppel-Einfamilienhaus 8b

Weinberg | Merenschwand

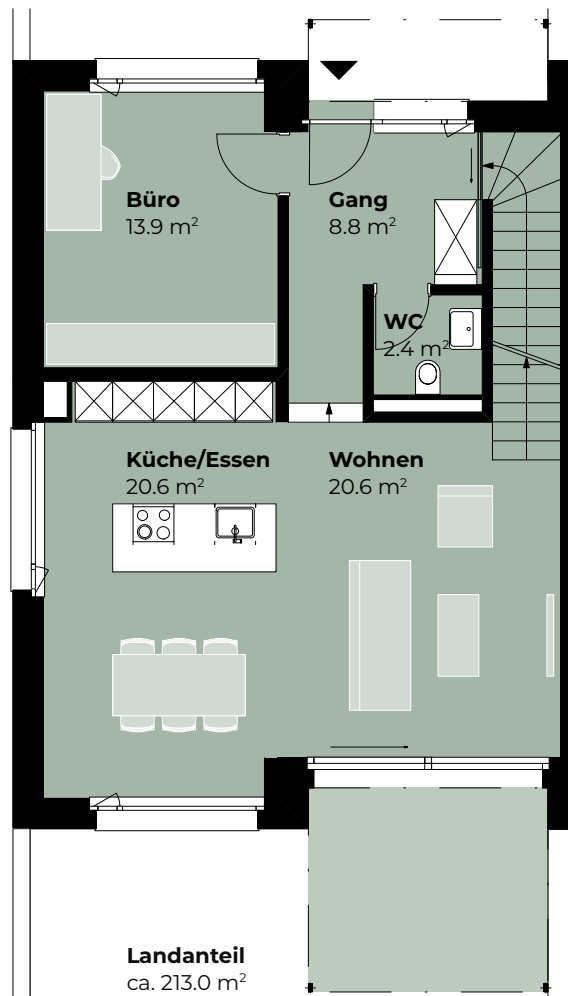
## 5.5 Zimmer

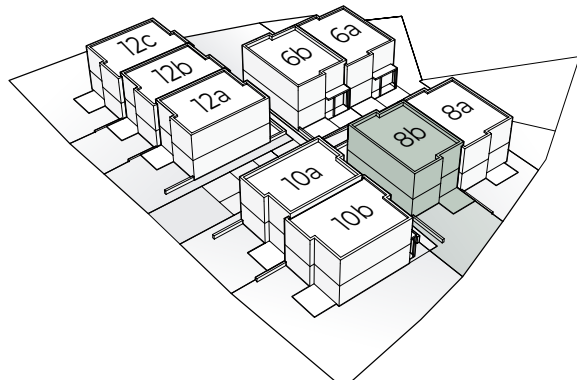
Wohnfläche: 145.7 m<sup>2</sup>

Keller gedämmt 52.9 m<sup>2</sup>

Landanteil: ca. 213.0 m<sup>2</sup>

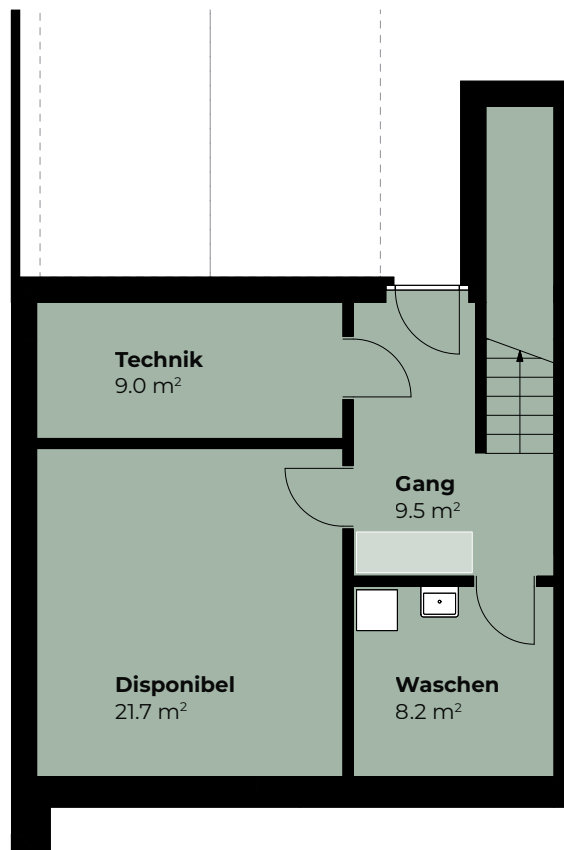
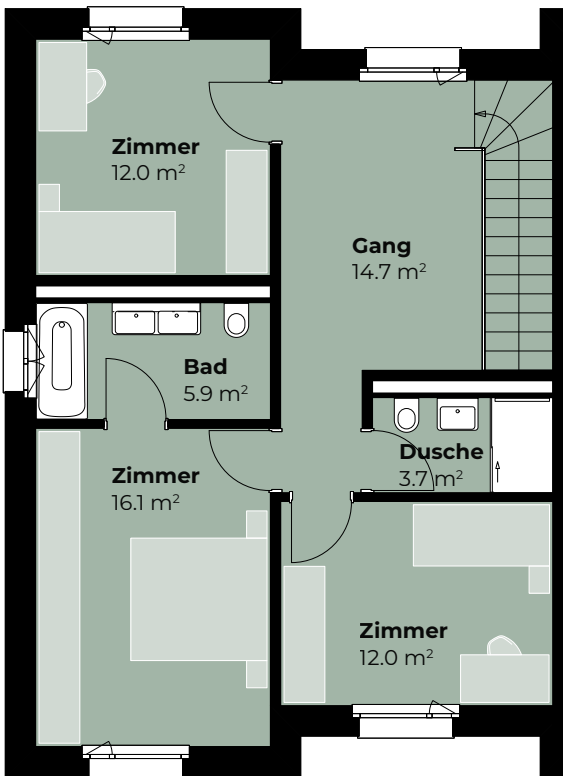
## Erdgeschoss





## Obergeschoss

## Untergeschoss







# Doppel-Einfamilienhaus 10a

Weinberg | Merenschwand

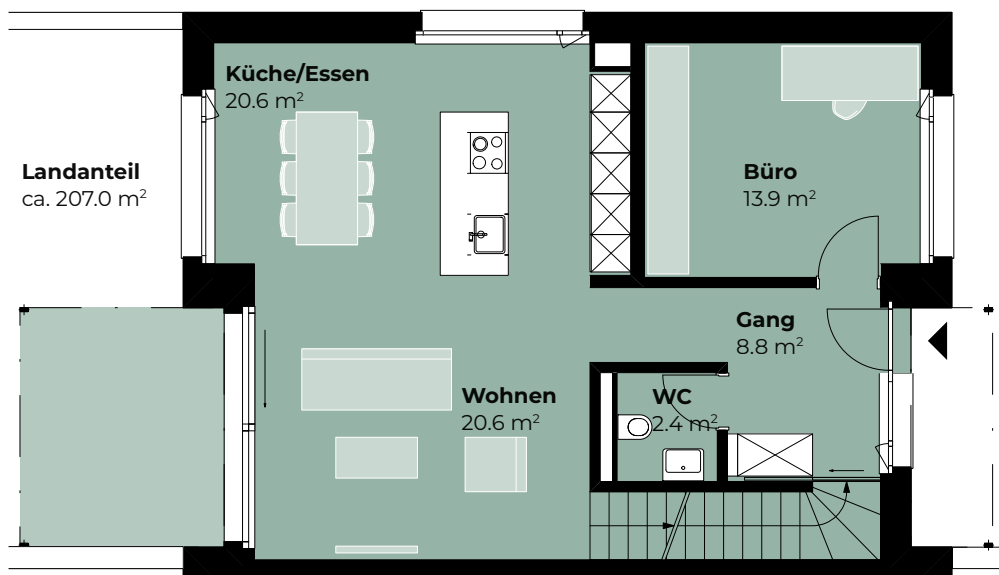
## 5.5 Zimmer

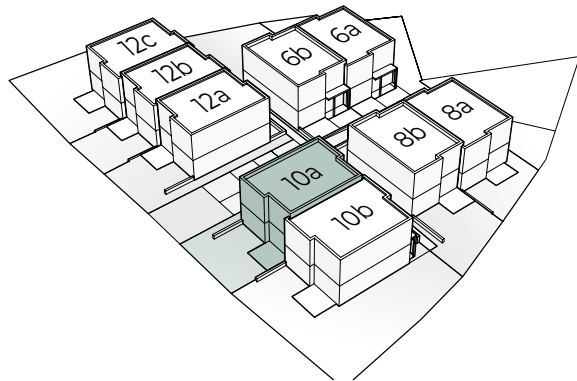
Wohnfläche: 145.7 m<sup>2</sup>

Keller gedämmt 57.7 m<sup>2</sup>

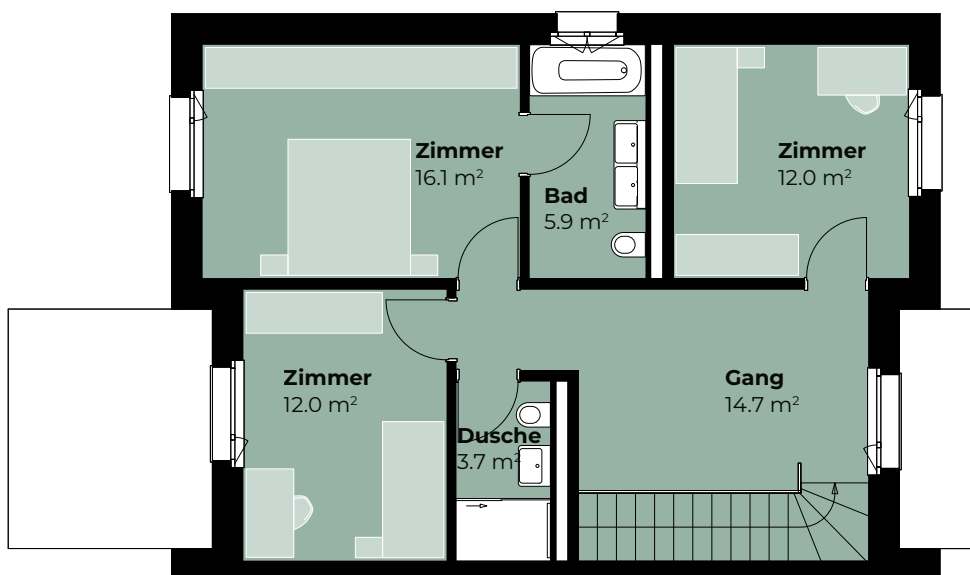
Landanteil: ca. 207.0 m<sup>2</sup>

## Erdgeschoss

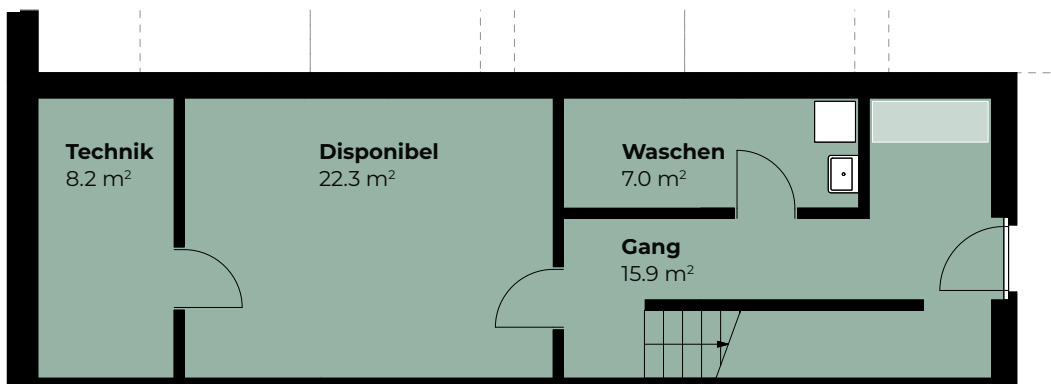




## Obergeschoss



## Untergeschoss



# Doppel-Einfamilienhaus 10b

Weinberg | Merenschwand

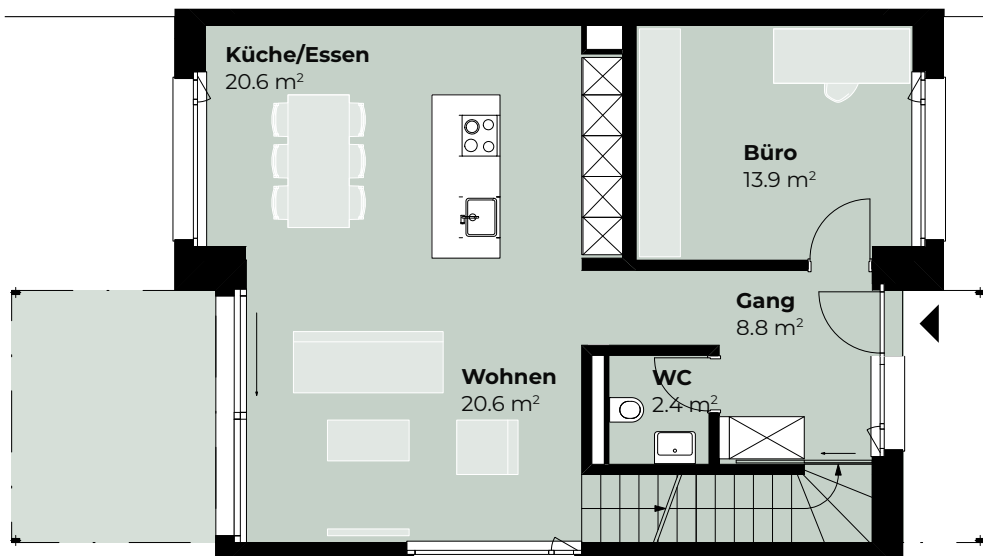
## 5.5 Zimmer

Wohnfläche: 145.7 m<sup>2</sup>

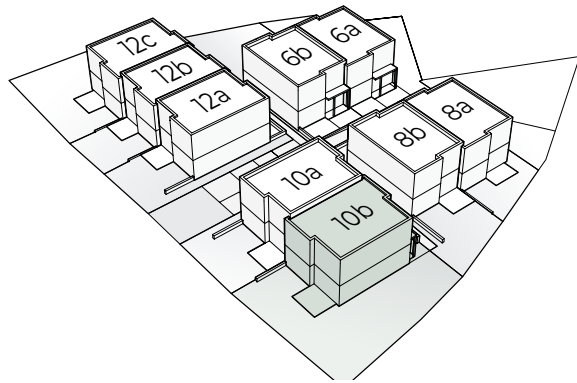
Keller gedämmt 74.8 m<sup>2</sup>

Landanteil: ca. 359.0 m<sup>2</sup>

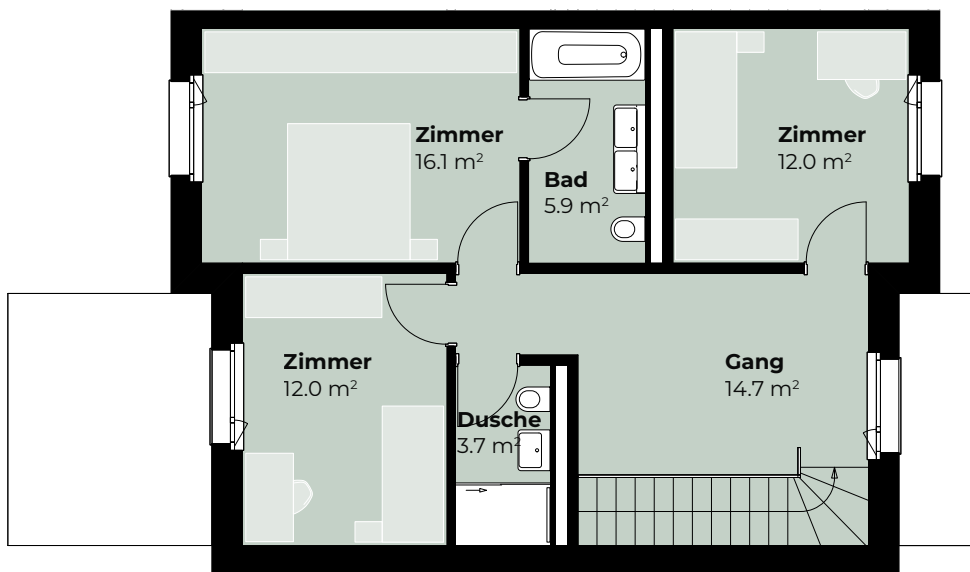
## Erdgeschoss



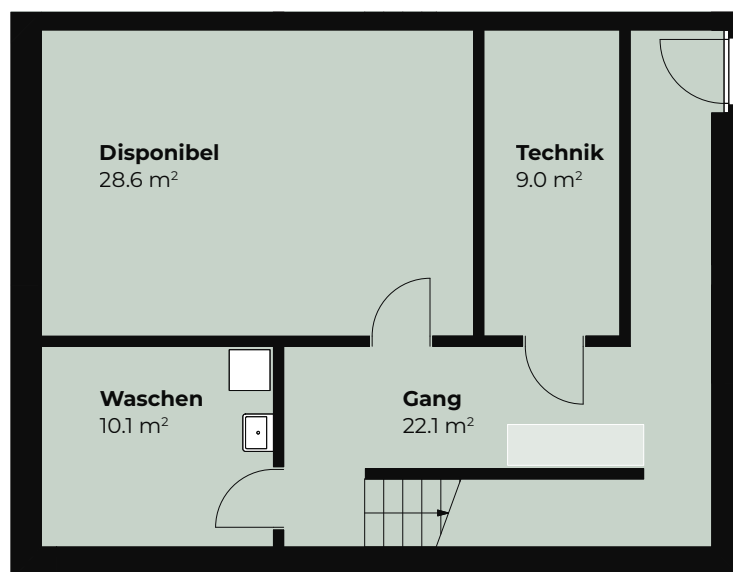
**Landanteil**  
ca. 359.0 m<sup>2</sup>



## Obergeschoss



## Untergeschoss



# Eckhaus 12a

Weinberg | Merenschwand

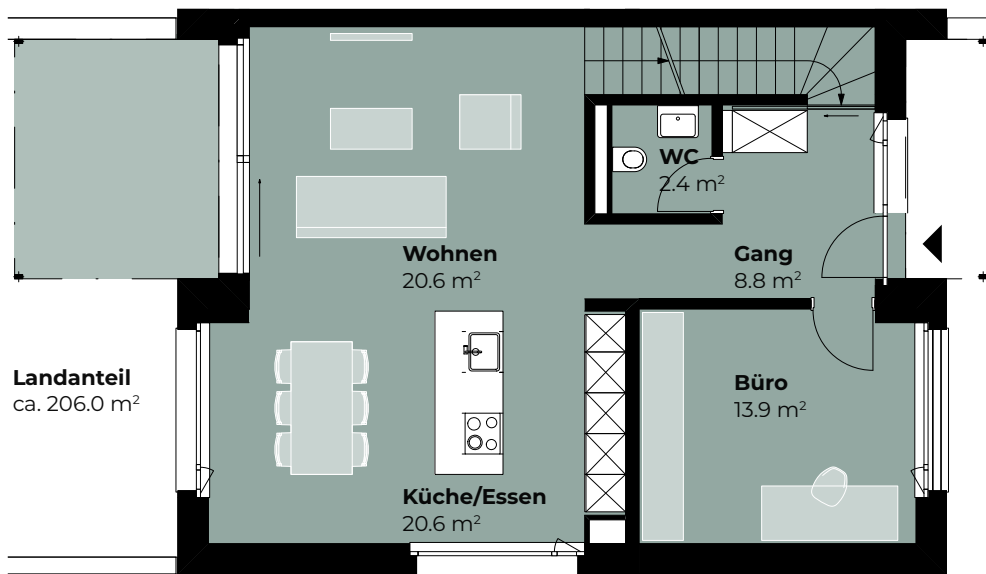
## 5.5 Zimmer

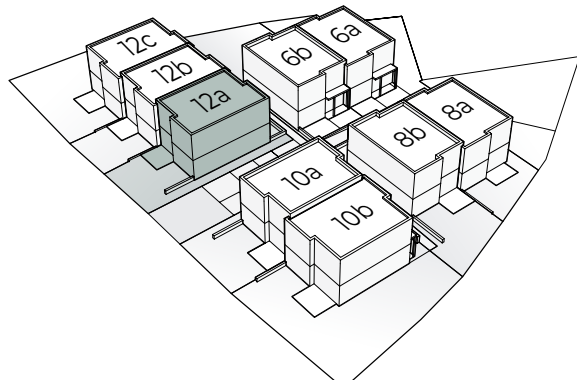
Wohnfläche: 145.7 m<sup>2</sup>

Keller gedämmt 57.7 m<sup>2</sup>

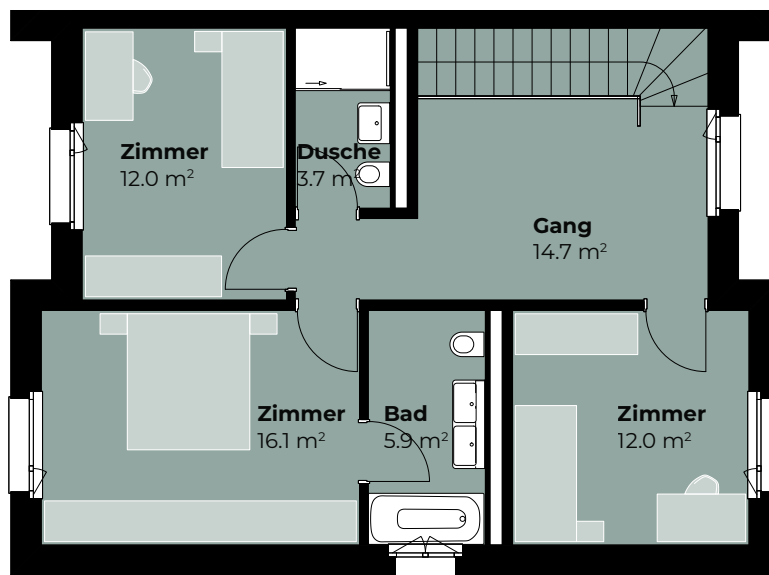
Landanteil: ca. 206.0 m<sup>2</sup>

## Erdgeschoss

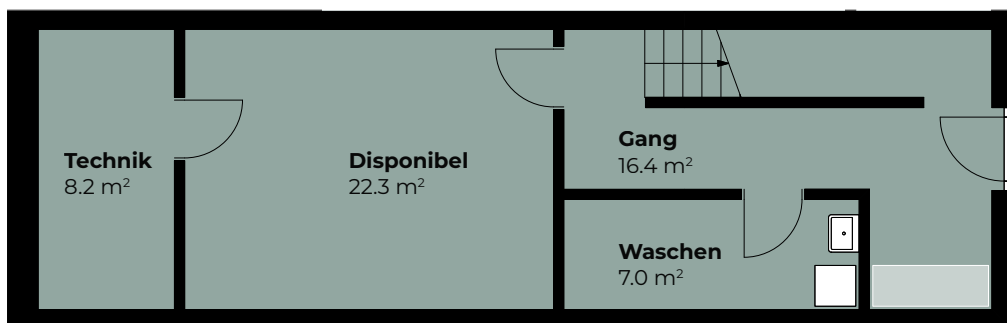




## Obergeschoss



## Untergeschoss



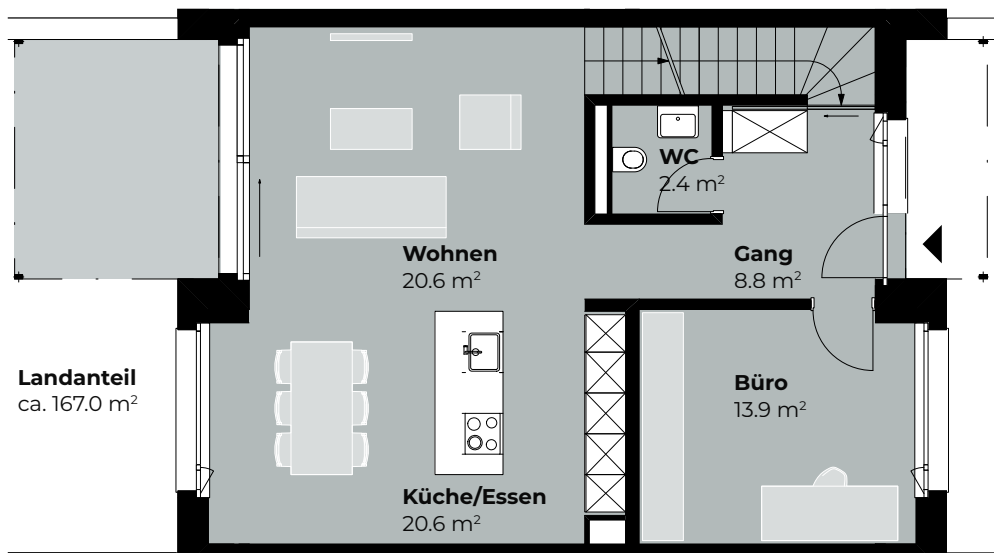
# Mittelhaus 12b

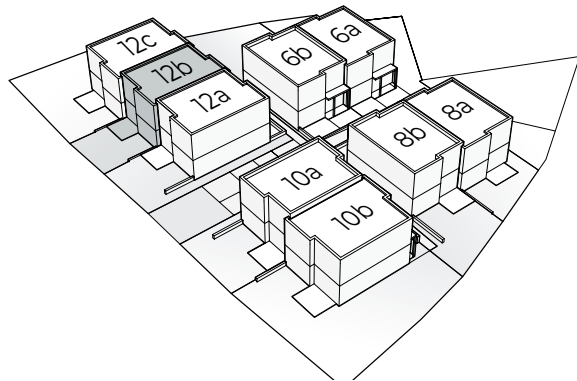
Weinberg | Merenschwand

## 5.5 Zimmer

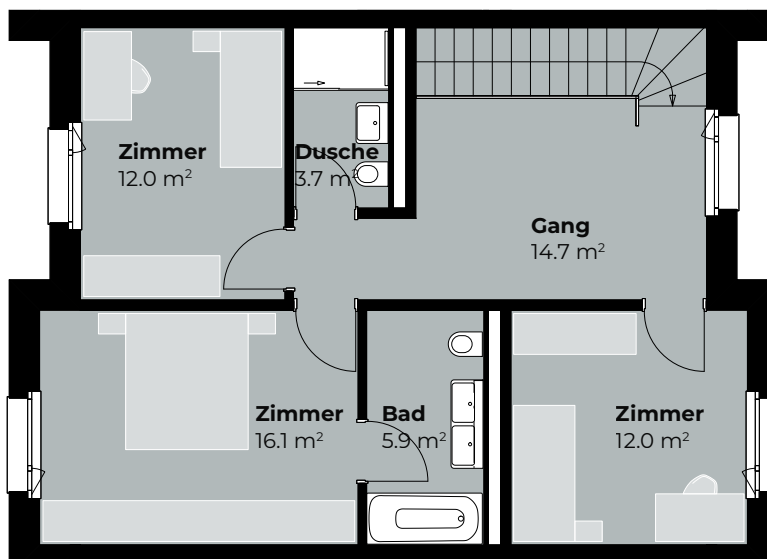
Wohnfläche: 145.7 m<sup>2</sup>  
Keller gedämmt 74.8 m<sup>2</sup>  
Landanteil: ca. 167.0 m<sup>2</sup>

## Erdgeschoss

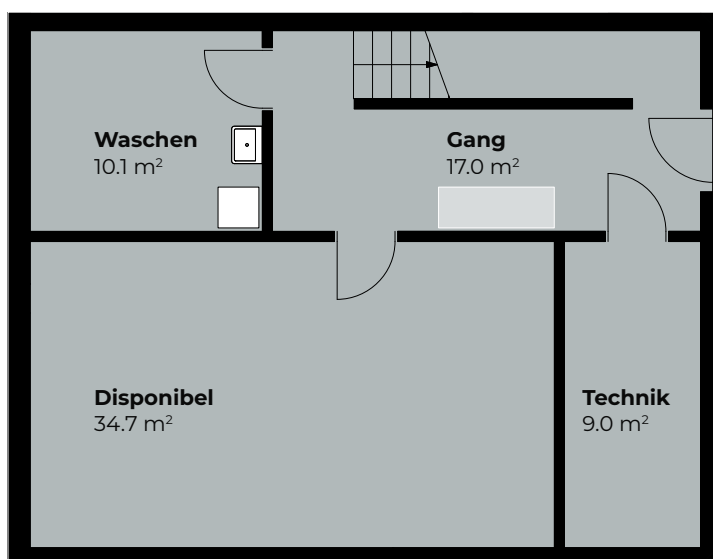




## Obergeschoss



## Untergeschoss



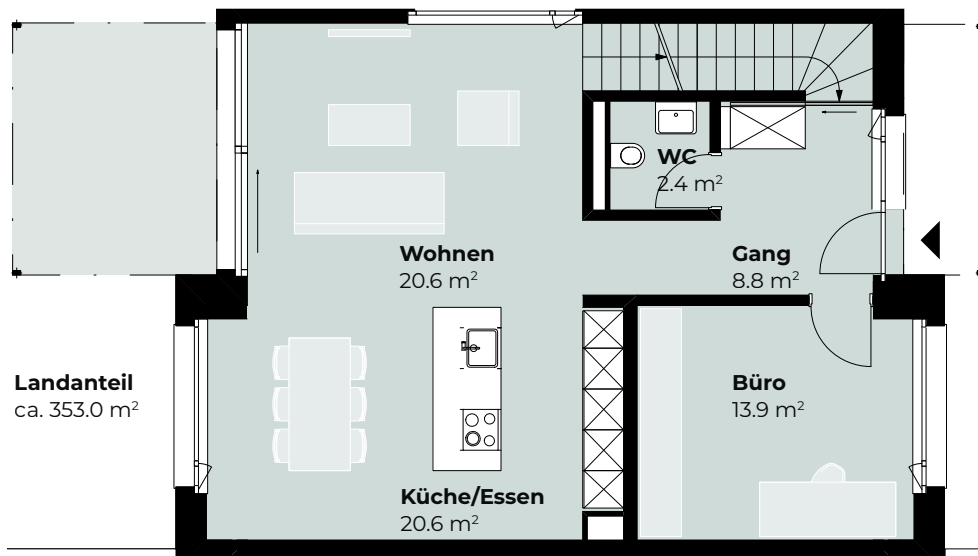
# Eckhaus 12c

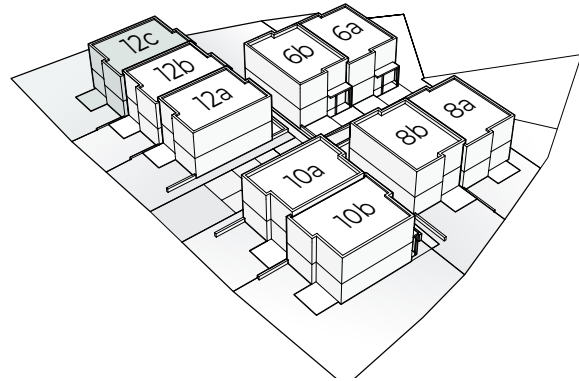
Weinberg | Merenschwand

## 5.5 Zimmer

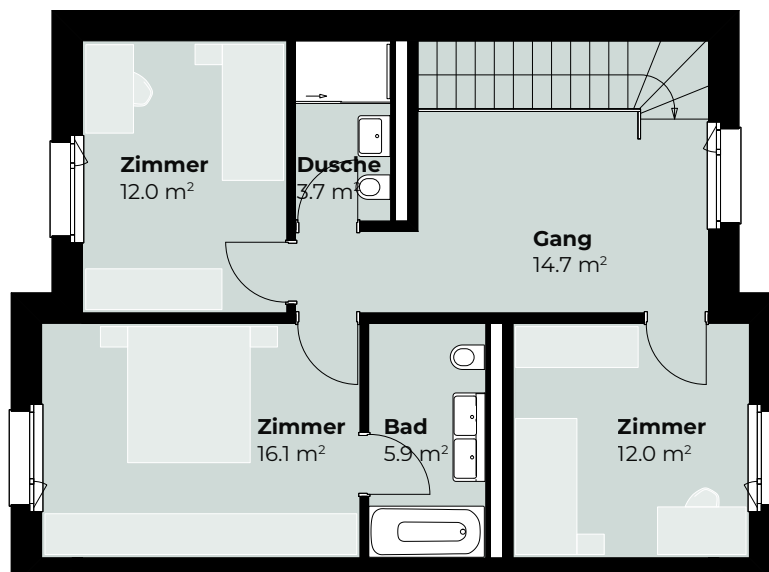
Wohnfläche: 145.7 m<sup>2</sup>  
Keller gedämmt 79.9 m<sup>2</sup>  
Landanteil: ca. 353.0 m<sup>2</sup>

## Erdgeschoss

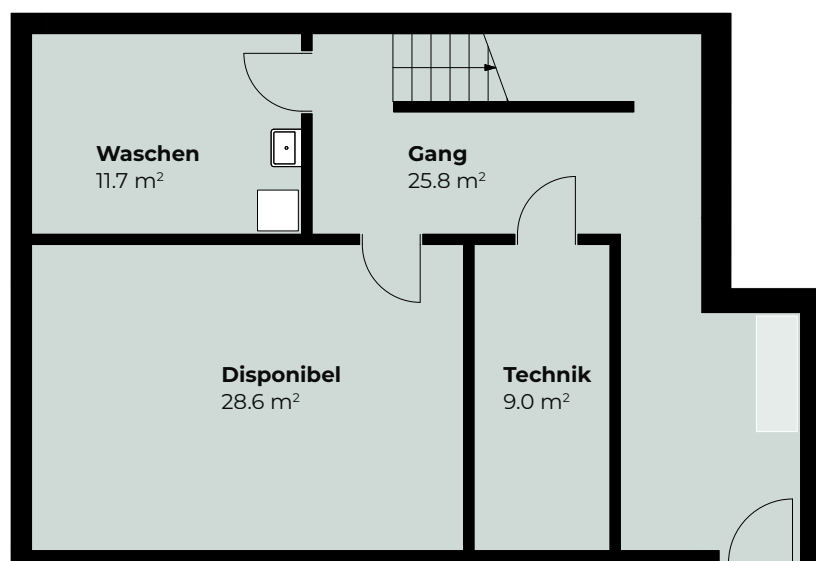




## Obergeschoss



## Untergeschoss



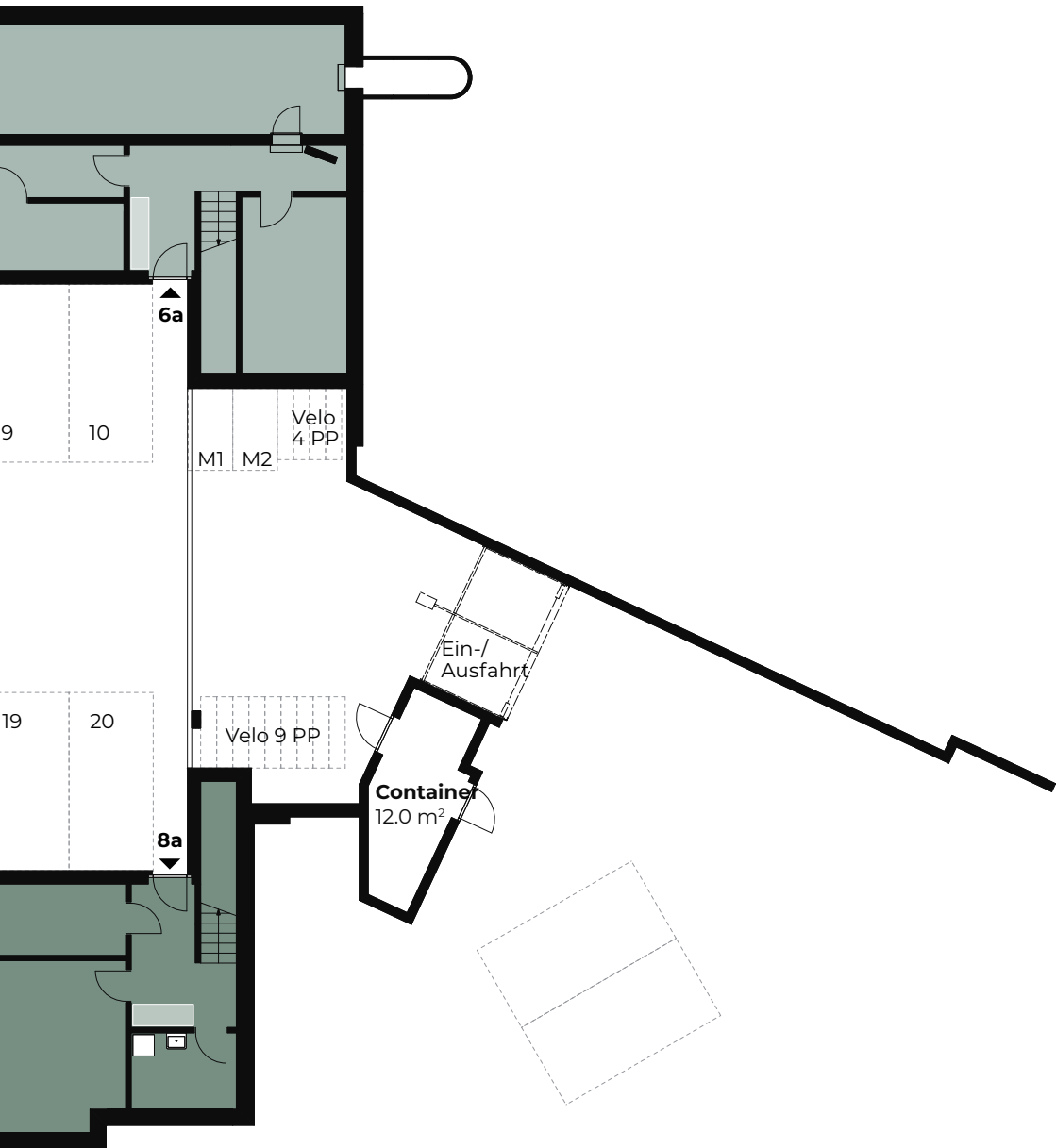




# Einstellhalle

Weinberg | Merenschwand





# Kurzbaubeschrieb

## GRUNDLAGEN

Jedem einzelnen Haus ist ein eigenes Grundstück zugewiesen und hierzu wird eine eigene Parzelle gebildet. Für die gemeinsame Einstellhalle wird eine eigene Parzelle gebildet und eine Miteigentümerschaft gegründet.

Die Reiheneinfamilienhäuser werden nach der rechtskräftigen Baubewilligung realisiert und erfüllen die gültigen Normen zum Zeitpunkt der Projektplanung des Baugesuches. Die Häuser werden im Minergie-P-Standard zertifiziert und erfüllen die Vorgaben von Minergie-A.

Die abschliessende Materialisierung und Farbgebung richtet sich nach dem behördlich bewilligten Farb- und Materialkonzept für das Projekt. Geringfügige Änderungen bleiben vorbehalten. Sämtliche Bilder und Visualisierungen haben rein informativen Charakter. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Das Einbringen von Eigenleistungen durch die Käuferschaft ist ausgeschlossen.

Der Baubeschrieb und die Verkaufspreise gemäss separater Liste sind kongruent. Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für das Erstellen der schlüsselfertigen Bauten gemäss vorliegendem Baubeschrieb.

## REFH-TYP

Doppelhaus 6a  
Doppelhaus 6b

Doppelhaus 8a  
Doppelhaus 8b

Doppelhaus 10a  
Doppelhaus 10b

Eckhaus 12a  
Mittelhaus 12b  
Eckhaus 12c

## KONSTRUKTION

### Tragstruktur

Bodenplatte und erdberührte Umfassungswände in Stahlbeton. Geschossdecken und Dach in Stahlbeton. Zwischenwände in den Untergeschossen (nicht erdberührt) in Kalksandstein oder Stahlbeton. Zimmertrennwände in Backstein. Treppen in vorgefertigten Elementen oder Ortbeton. Die lichte Raumhöhe beträgt mindestens 2.50 Meter in den Wohnräumen und mindestens 2.30 Meter im Durchfahrtsbereich der Einstellhalle.

### Aussenhülle

Die Fassade ist unterteilt in Fenstertüren im Erdgeschoss, Fenster in der Ebene im Obergeschoss und geschlossene Elemente. Die Festlegung der Farbgebung erfolgt im Rahmen der Gesamtüberbauung durch die Verkäuferin.

### Fassade

Hochwertiges wärmedämmendes Einsteinauwerk, z.B. monobrick.ch, gemäss den Anforderungen des Minergie-A/P-Standards und den Schallschutzvorschriften. Mineralischer Deckputz und Abrieb. Die abschliessende Materialisierung und Farbgebung der geschlossenen Elemente richtet sich nach dem behördlich bewilligten Projekt und dem Farb- und Materialkonzept des Architekten.

### Fenster

Bei allen Fenstern handelt es sich um Holz-/Metallfenster. Der Zugang zu den Sitzplätzen erfolgt über eine Hebeschiebetür. Jeder natürlich belichtete Wohnraum verfügt über ein Drehkipfenster. Die Farbgebung wird im Rahmen des Gesamtkonzeptes durch die Verkäuferin festgelegt.

### Dach

Flachdach extensiv begrünt. Abdichtung, Dampfsperre und Wärmedämmung. Wärmedämmung gemäss Energienachweis.

### Photovoltaikanlage (PV-Anlage)

Photovoltaikanlage auf dem Dach. Die produzierte Energie kann zunächst für den Eigenbedarf genutzt werden, zum Beispiel für die Wärmepumpenheizung, die Autoladestationen, die allgemeine Beleuchtung, den privaten Wohnungsverbrauch etc.

### Beschattung/Verdunkelung

Der Sitzplatz verfügt über eine Pergola mit einer Beschattung gemäss Konzept des Architekten. Die Farbgebung des Stoffes wird im Rahmen des Gesamtkonzeptes abschliessend durch die Verkäuferin festgelegt. Vor allen Fenstern im Wohnbereich und in den Zimmern befinden sich Rafflamellenstoren als Sichtschutz und zur Verdunkelung. Die Markisen und die Storen sind elektrisch bedienbar.

### Geländer

Handläufe bei Innentreppen, Aussengeländer und Absturzsicherungen gemäss Vorschriften und Normen. Aussengeländer aus Metall einbrennlackiert.

## HAUSTECHNIK

### Leitungsführung

Die Leitungsführung erfolgt in den Häusern unter Putz. Im Keller, in den Nebenräumen und der Einstellhalle sind die Leitungen in der Regel sichtbar auf Putz geführt.

### Elektrische Installationen

Gegensprechanlage bei der Briefkastenanlage bei der Einstellhalleneinfahrt im Untergeschoss. Automatische Toranlage und Lichtinstallation in der Einstellhalle. Die vorgesehenen LED-Einbauspots sowie die Decken- oder Wandaufbauleuchten werden nach Typ und Design gemäss Konzept des Elektroplaners geliefert. In den Häusern sind folgende Elektroinstallationen vorgesehen:

- Untergeschoss, Installation in AP-Ausführung. Anzahl und Anordnung der Leuchten gemäss Elektroplan.
  - Vorraum: 2 LED-Ein- oder Aufbauleuchten, 2 Schalter, 1 x mit Steckdose bei den Türen.
  - Waschen: 2 LED-FL-Leuchten, Schalter/Steckdose beim Eingang, Elektroanschlüsse für Waschturm.
  - Technik: 1 LED-FL-Leuchte, Schalter/Steckdose beim Eingang, notwendige Installation für Gebäudetechnik.
  - Keller: 3 LED-FL-Leuchten, 3-fach-Steckdose, Schalter/Steckdose beim Eingang.
  - Treppe: Deckenaufbauleuchten, Schalter/Steckdose, Wandanschluss beim Podest.
  - Einstellhalle: Einrichtung zur Montage von einer Wallbox-Elektroauto-Ladestation für je ein Parkplatzpaar (1 Anschluss je 2 PP).
- Erdgeschoss: Anzahl und Anordnung der Einbauspots gemäss Elektroplan.
  - Eingang: LED-Einbauspots, Schalter/Steckdose.
  - Küche: LED-Einbauspots, 3 Steckdosen 3-fach, Schalter/Steckdose, notwendige Installation für Küchenapparate.
  - Sep. WC: 1 Anschluss Spiegelkasten, Schalter/Steckdose bei der Tür, Reserverohr für Closomat.
  - Wohnen/Essen: 2 Deckenanschlüsse, 3 Steckdosen 3-fach, geschaltet, Schalterkombination/Steckdose, 2 Multimediaanschlüsse.
  - Treppe: Wandanschluss, Umschaltung.
  - Sitzplatz: 1 Deckenaufbauleuchte, 1 NUP-Steckdose.
- Obergeschoss, Anzahl und Anordnung der Einbauspots gemäss Elektroplan.
  - Galerie/Treppe: LED-Einbauspots, Schalter/Steckdose, Umschaltung.
  - Elternzimmer: 1 Deckenanschluss, 3 Steckdosen 3-fach, geschaltet, Schalter/Steckdose bei der Tür.
  - Kinderzimmer: 1 Deckenanschluss, 2 Steckdosen 3-fach, geschaltet, Schalter/Steckdose bei der Tür.
  - Galerie: Deckenanschluss, 2 Steckdosen 3-fach, geschaltet, Schalter/Steckdose.
  - Bad/WC: 1 Anschluss Spiegelkasten, LED-Einbauspots, Schalter/Steckdose bei der Tür, Reserverohr für Closomat, Anschluss für Handtuchradiator.
  - Dusche/WC: 1 Anschluss Spiegelkasten, LED-Einbauspots, Schalter/Steckdose bei der Tür, Reserverohr für Closomat, Anschluss für Handtuchradiator.
  - Sep. WC: 1 Anschluss Spiegelleuchte, LED-Einbauspots, Schalter/Steckdose.

### Heizungsinstallation

Energiegewinnung für Raumheizung und Warmwasser mittels Erdsonden und dezentralen Wärmepumpen je REFH. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung. Jeder beheizte Raum ist mit einer Einzelraumregulierung ausgerüstet. Mit den Raumthermostaten werden die Stellantriebe am Bodenheizverteiler geregelt. Raumtemperatur in Wohn- und Schlafräumen +21°C, in Bad- und Duschräumen +22°C (Raumtemperatur gemessen in der Raummitte, Heizleistung ausgelegt auf Aussentemperatur bis -8°C).

### Lüftungsanlagen

Pro REFH wird ein Komfortlüftungsgerät mit Wärme- und Feuchterückgewinnung (keine Befeuchtung) im Technikraum im UG installiert. Die Steuerung erfolgt über ein Bedienungsfeld im Wohnraum. Abluft in Nasszellen, Küche und UG. Zuluft in den Zimmern sowie im Wohn- und Essbereich. Lüftungseinlässe und -auslässe gemäss Konzept Haustechnik. Die Einstellhalle wird halbmechanisch belüftet: Die Aussenluft strömt über das Garagentor nach. Die Fortluft wird mechanisch im freien Feld ausgeblasen.

### Autarkie

Die Einfamilienhäusern produzieren über das Jahr rechnerisch mehr Energie als das sie verbrauchen. Die eigene Photovoltaikanlage erzeugt im Sommer Überschüsse, die ins öffentliche Netz eingespeist werden. Im Winter wird dieser Überschuss bei Bedarf zurückbezogen. Das Netz dient dabei als intelligenter saisonaler Speicher. Jedes Haus deckt seinen Energiebedarf damit vollständig aus erneuerbaren Quellen.

## INNENAUSBAU

### Sanitäre Anlagen

Die Anordnung der Sanitärapparate erfolgt gemäss Grundrissplänen. Der Standort des Waschräum ist im Grundrissplan des Architekten, im Waschen im UG festgelegt. Zwei Aussen-Wasseranschlüsse pro Haus, beim Gartensitzplatz und bei der Eingangsfassade. Für die Lieferung und Montage sämtlicher Sanitärapparate der Häuser ist ein Netto-Budget inkl. MwSt. gemäss separater Liste bestimmt.

Kücheneinrichtung / Einbaumöbel: Für die Kücheneinrichtung und Küchen-Einbaumöbel ist ein Budgetbetrag gemäss separater Liste festgelegt. Die Küche und Einbaumöbel richten sich nach dem Grundrissplan. Die Küchenlüftung erfolgt über einen Kochfeldabzug mit Umluftfunktion (Aktivkohlefilter).

Wandschränke/Garderobe: Das Budget ist für Wandschränke/Garderobe im Eingangsbereich gemäss separater Liste. Der Standort der Schränke ist in den Grundrissplänen ersichtlich.

### Bodenbeläge

Unterlagsboden in sämtlichen Wohnräumen. Der Budgetbetrag für die Bodenbeläge – Plattenbelag oder Parkett – beträgt CHF 130.– / m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.), fertig verlegt inklusive aller Verlege- und Nebenarbeiten sowie Sockelleiste. Materialpreis gemäss Auswahl bei der Ausstellung der Lieferfirma.

### Wände

Die Wände innerhalb des Hauses werden verputzt, Abrieb 1.5 mm positiv, und mit Dispersionsfarbe gestrichen. Der Plattenbelag wird auf den Wänden mit Sanitärapparaten in den Nasszellen bis auf die Höhe von +1.20m und in Dusch-/Wannenbereichen bis oberkant der Türzargen angebracht. Die übrigen Wandflächen in den Nasszellen werden verputzt. Der Budgetbetrag für die Wandplatten beträgt CHF 130.– / m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.), fertig verlegt inklusive aller Verlege- und Nebenarbeiten. Materialpreis gemäss Auswahl bei der Ausstellung der Lieferfirma.

### Decken

Decken im Haus werden glatt verputzt (Weissputz) und mit Dispersionsfarbe gestrichen.

### Türen

Haustür:

Volltür mit Blendrahmen, überfalzt mit Türspion und 3-Punkteverschluss. Farbauswahl gemäss Farbkonzept der Verkäuferin. Bauphysikalische Richtwerte gemäss Vorgaben Bauphysik. Drückergarnitur und Schloss in Edelstahl.

Zimmertüren: Halbschwere Tür, Oberfläche kunstharzbelegt oder gestrichen, stumpfeinschlagend, mit Stahlzargen oder Blockrahmen, Drückergarnitur. Farbauswahl gemäss Farbkonzept.

### Vorhangschienen

In den Wohnräumen und Zimmern bei allen Fenstern, Hebeschiebtüren und Fenstertüren je zwei in die Weissputzdecke eingelassene Vorhangschienen. Bei Fenstern in Nasszellen und Küchenbereichen je eine Vorhangschiene.

### Sitzplätze/Terrassen

Die Sitzplätze sind mit Feinsteinzeugplatten belegt. Auswahl gemäss Farb- und Materialkonzept der Verkäuferin.

### Schliessanlage

Schliessanlage mit Zylinder, abgestimmt auf Hauseingangs-, Kellereingangs- sowie Autoeinstellhallen- und Briefkastentür. Handsender für die automatische Garagentoranlage. Eingerechnet sind je 6 Schlüssel pro Haus und 1 Handsender pro Einstellhallenplatz. Haushaupteingangstür mit elektrischem Türöffner.

### Keller und Nebenräume

Der Boden ist als Zementüberzug gestrichen festgelegt, gemäss Farb- und Materialkonzept. Die Kellerwände werden mit Kalksandstein oder Beton ausgeführt, gestrichen. Eingangsbereich mit keramischen Platten.

## ALLGEMEINANLAGEN

### Zugangswege

Die Zugangswege im Freien sind mit Asphalt oder Verbundzementsteinen versehen. Die Farbe und Ausführung richten sich nach dem Farb- und Materialkonzept des Architekten.

### Garagensor Autoeinstellhalle

Elektrisches Kipptor mit offener Metallfüllung. Bedienung mittels Schlüsselschalter und Fernbedienung.

### Infrastruktur E-Mobility Autoeinstellhalle

Es wird eine Grundinfrastruktur mit Lademanagement für E-Mobility vorgesehen: Installation zur Montage von einer Wallbox-Elektroauto-Ladestation bei jedem Parkplatzpaar (1 Anschluss je 2 PP). Die Bestellung und Montage der jeweiligen Ladestationen auf den Parkplätzen werden separat durch die Käuferschaft (auf eigene Kosten) beauftragt. Der Stromverbrauch wird über den jeweiligen Hauszähler abgerechnet.

### **Umgebung**

Die Gestaltung der Umgebung mit Bepflanzung der Ruhe- und Spielflächen erfolgt gemäss behördlich bewilligtem Umgebungskonzept. Containerraum und Besucherparkplätze gemäss Vorgabe des Bauprojekts. Gemeinsame Briefkastenanlage bei der Garageneinfahrt. Die allgemeine Umgebungsgestaltung wird durch die Verkäuferin bestimmt.

## **ALLGEMEINES**

### **Baubeschrieb**

Die Verkäuferin ist zur Vornahme von baulichen Änderungen und Abweichungen zum Baubeschrieb, welche zu keiner qualitativen Verschlechterung führen, berechtigt. Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb und Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten sowie den Bewilligungsaufgaben bleiben vorbehalten.

### **Flächen**

Geringfügige Änderungen der Flächen, welche durch Auflagen der Behörden, der Fachplaner oder Architekten entstehen (wie Lage und Dimensionierung der Steigschächte, statisch bedingte Stützen, Dimensionen von Wänden, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen, usw.) bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung beziehungsweise direkten oder indirekten Nachforderungen durch die Käuferschaft. Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb und Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten sowie den Bewilligungsaufgaben bleiben vorbehalten.

### **Sonderwünsche und Änderungen**

Je nach Planungs- und Ausführungsstand sind Änderungen möglich. Sämtliche Honorare der Planer (Architekt, Fachplaner etc.) sowie sämtliche Mehr- und Minderkosten der Handwerker und Lieferanten werden durch die Projekt-/Bauleitung offeriert und sind von der Käuferschaft in einem vorgegebenen Zeitraum gegenzuzeichnen und freizugeben. Käuferwünsche, die Anpassungen an der Fassade zur Folge haben, können aus baurechtlichen, energetischen und gestalterischen Gründen nicht berücksichtigt werden. Es werden nur unterzeichnete Ausbau- und Änderungswünsche ausgeführt. Auf anfallende Mehr- oder Minderkosten für zusätzliche Leistungen resp. Änderungswünsche sowie Mehr-/Minderkosten bei den Budgetposten wird ein Zuschlag von 15% aufgerechnet. Mit allfälligen Mehr- und Minderkostenberechnungen werden gleichzeitig

die terminlichen Abhängigkeiten der Beststellungsänderung angegeben. Sämtliche Mehrkosten sind 5 Tage vor Übergabe der Kaufobjekte zu bezahlen. Die für den Ausbau vorgesehenen Unternehmer sind für die Käuferschaft verbindlich. Das Einbringen von Eigenleistungen durch die Käuferschaft ist ausgeschlossen.

### **Im Kaufpreis inbegriffen**

Schlüsselfertige Erstellung des Kaufobjekts gemäss Baubeschrieb und Plänen inklusive Landanteil, Umgebungsarbeiten, Erschliessung mit allen Anschlussgebühren, Bewilligungsgebühren, Versicherungen bis Bauvollendung, Baukreditzinsen während der Bauzeit, Kosten für die Begründung von Stockwerkeigentum/Miteigentum und alle Honorare.

### **Im Kaufpreis nicht inbegriffen**

Kosten für Projektänderungen und Ausbauten über den vorgegebenen Budgetbeträgen. 50% der Notariats- und Grundbuchgebühren für den Kaufvertrag. Die Kosten der Vermarktung durch den Geometer und nach Abschluss und Übergabe des Verkaufsobjektes sowie der versicherungsamtlichen Schätzung des Gebäudes. Die Kosten für die käuferseitige Errichtung von Schuldbriefen auf den Kaufobjekten. Allfällige neue und bis anhin unbekannt verordnete Gebühren und Abgaben.

### **Zahlungsmodalität**

- CHF 40'000.– bei Reservation
- 20% Beurkundung
- 25% Vollendung Rohbau
- 25% 6 Monate vor Abschluss
- Rest bei Übergabe

### **Termine**

Baubeginn 2026 mit Bauvollendung voraussichtlich im Sommer/Herbst 2028. Die definitiven Bezugstermine werden 6 Monate im Voraus verbindlich mitgeteilt.

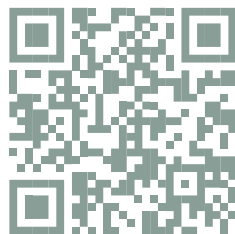
### **Visualisierungen**

Sämtliche Bilder und Visualisierungen haben rein informativen Charakter. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

### **Stockwerkeigent/Miteigentum**

Für die Einstellhalle ist eine Stockwerkeigentümerschaft gegründet. Die Einstellhalle und die allgemeine Umgebung sind im Miteigentum organisiert. Eine noch zu bestimmende Verwaltung übernimmt die Bewirtschaftung nach den erstellten Reglementen.

**BESUCHEN SIE  
DIE PROJEKTWEBSITE**



[www.weinberg-merenschwand.ch](http://www.weinberg-merenschwand.ch)

**LEUTHARD®**

**LEUTHARD IMMOBILIEN AG**

Luzernstrasse 14  
5634 Merenschwand

pe@leuthard.ag  
056 675 78 67

[www.leuthard.ag](http://www.leuthard.ag)