

WOHNEN MIT WEITBLICK

STILVOLLE EIGENTUMSWOHNUNGEN AN PRIVILEGIERTER LAGE IN EINSIEDELN





INHALTSVERZEICHNIS

Projektbeschreibung & Highlights	4 – 7
Lage / Region	8 – 13
Umgebungsplan	14
Grundriss Untergeschoss	15
Haus Ost	
5.5 Zi-Erdgeschosswohnung	17
5.5 Zi-Obergeschosswohnung	18
3.5 Zi-Dachwohnung	19 – 21
Haus West	
4.5 & 3.5 Zi-Erdgeschosswohnung	22 – 23
4.5 & 3.5 Zi-Obergeschosswohnung	24 – 25
5.5 Zi-Dachwohnung	26 – 27
Haus Süd	
3.5 & 4.5 Zi-Erdgeschosswohnung	28 – 29
3.5 & 4.5 Zi-Obergeschosswohnung	30 – 32
5.5 Zi-Dachwohnung	33
Baubeschrieb	35 – 36
Ausbauwünsche	37
Allgemeines	38
Ansprechperson Verkauf / Bauherren	39



HIGHLIGHTS

13 STILVOLLE EIGENTUMSWOHNUNGEN (3.5 BIS 5.5 ZIMMER)

- Unverbaubare Top-Lage mit Südausrichtung in Einsiedeln
- Direkter Zugang Langlaufloipe und Winterwanderweg
- Lift mit direkten Zugang in die Wohnung
- Attraktive Umgebung mit Spielplatz – gemeinschaftlicher Begegnungsraum mit Feuerschale
- Grundinstallation für Zentral-Staubsauger-Anlage
- Photovoltaikanlage
- Hochwertiger Innenausbau & durchdachte Grundrisse
- Grosszügige Tiefgarage mit E-Mobilität-Option
- Motorrad-Parkplätze
- Balkonverglasung

Weitere Ausbaumöglichkeiten:

- Smart-Home



PROJEKTbeschreibung

MODERNE EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT UNVERBAUBAREM BLICK AUF DAS KLOSTER UND DIE MYTHEN

In einem ruhigen, gepflegten Wohnquartier, welches vorwiegend von Einfamilienhäusern geprägt ist, entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 13 hochwertigen Wohnungen auf einem grosszügigen Grundstück von rund 3'000 m². Das Grundstück, dass sich an der obersten Ecke des Quartiers befindet, bietet einen unverwechselbaren Ausblick auf eine weitläufige Freizeit- und Grünzone, die beeindruckende Berglandschaft und das berühmte Kloster Einsiedeln. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass die angrenzende Landwirtschaftszone (Fruchtfolgefläche) vor weiteren Bautätigkeiten schützt und daher die Sicht auf diese traumhafte Umgebung in Zukunft bestehen bzw. unverbaubar bleibt. Jede Wohnung wurde mit höchstem Augenmerk auf Komfort und Qualität entwickelt. Ein Lift, welcher direkt in die Wohnung führt, sorgt für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Doch dies ist erst der Anfang. Diese Immobilie bietet noch viele weitere Highlights, die den Alltag noch angenehmer gestalten – von modernen technischen Ausstattungen bis hin zu durchdachten Details, die für ein komfortables und effizientes Wohnen sorgen. Entdecken Sie auf den folgenden Seiten, wie dieses einzigartige Projekt Ihre Erwartungen an modernes Wohnen übertreffen wird.

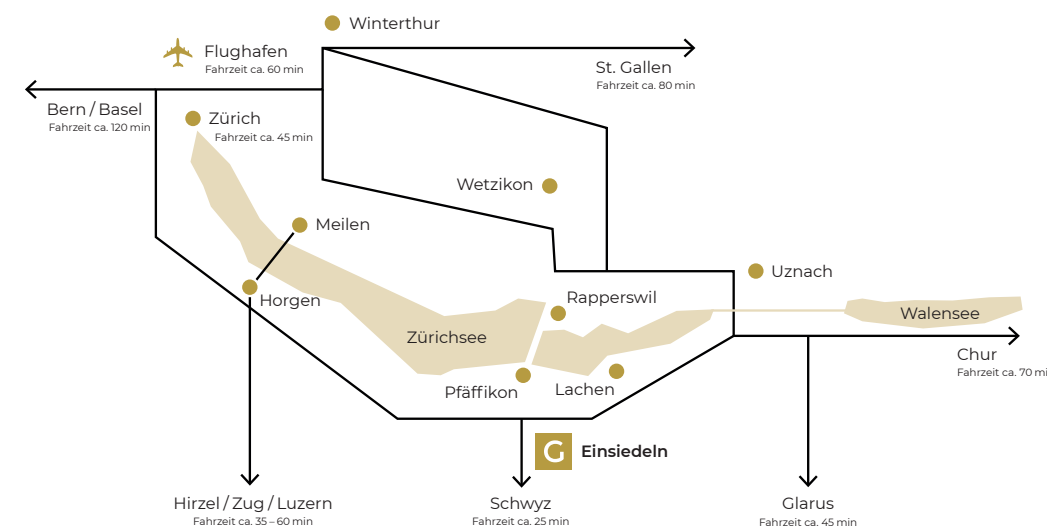


REGION EINSIEDELN

Einsiedeln – eine Region die Geschichte, Natur und Lebensqualität vereint. Mit 10'156 Einwohnern für das Dorf Einsiedeln sowie 16'486 Einwohnern für den Bezirk Einsiedeln (Einsiedeln, Bennau, Egg, Euthal, Gross, Trachslau, Willerzell) und dem weltbekannten Kloster ist Einsiedeln mehr als nur ein Ort: Es ist ein Rückzugsort für diejenigen, die das Besondere suchen. Die atemberaubende Bergkulisse, Spaziergänge am Sihlsee und das lebendige Dorfbild schaffen eine einzigartige Atmosphäre. Dazu kommt eine hervorragende Infrastruktur und ein stabiler Wirtschaftsstandort – alles, was Sie für ein Zuhause brauchen, das Generationen begeistert. Einsiedeln ist nicht nur ein Ort der Ruhe, sondern auch eine strategisch perfekte Wahl für Menschen, die Wert auf Anbindung und Vielfalt legen. Mit dem Auto sind Sie in weniger als einer Stunde in Zürich, Zug oder Luzern. Auch für Freizeitliebhaber bietet die Region alles: Skifahren im Hoch-Ybrig, Sommerabenteuer am Sihlsee oder ein Spaziergang im Klosterpark – die Möglichkeiten sind grenzenlos.

HIGHLIGHTS DER REGION EINSIEDELN

- Kloster Einsiedeln: Weltberühmte Benediktinerabtei und kulturelles Herzstück der Region.
- Sihlsee: Grösster Stausee der Schweiz – ideal für Wassersport, Angeln oder entspannte Spaziergänge.
- Hoch-Ybrig: Top-Skigebiet mit vielfältigen Winter- und Sommeraktivitäten in nur 20 Minuten erreichbar.
- Naherholung vor der Haustür: Kilometerweite Wanderwege, Langlaufloipen und Mountainbike-Strecken direkt vor Ort.
- Perfekte Verkehrsanbindung: Schnell und bequem nach Zürich, Zug oder Luzern – ob mit ÖV oder Auto.
- Lebendige Gastronomie: Von traditionellen Restaurants wie dem Grütli bis zu moderner Küche in der SILO-Lounge – für jeden Geschmack etwas dabei.
- Familienfreundlichkeit: Spielplätze, hochwertige Schulen (öffentliche wie private) und eine sichere Umgebung für Kinder.
- Wirtschaftsstärke: Stabile Region mit attraktiven Steuersätzen und wachsendem Gewerbesektor.
- Hohe Lebensqualität: Niedrige Leerstandsquote und eine harmonische Gemeinschaft aus Familien, Berufstätigen und Ruhesuchenden.
- Grosses kulturelles Angebot und gelebte Vereinsaktivitäten.





Die Grütlistrasse 12 ist eine Privatstrasse und befindet sich in einem ruhigen, gepflegten Einfamilienhausquartier. Hier genießen Sie Privatsphäre, eine unverbaubare Aussicht auf die Berge und das Kloster und sind dennoch in unmittelbarer Nähe zu allem, was den Alltag angenehm macht.

Nur wenige Schritte trennen Sie von der Natur – ideal für einen Kaffee mit Blick auf die Mythen oder einen Abendspaziergang durch die Felder. Zudem erreichen Sie die Bushaltestelle in drei Minuten und den Bahnhof in nur zwölf Minuten – perfekt für Pendler und spontane Ausflüge.





LAGE IM ÜBERBLICK

Nr.	Ziel	Kategorie	zu Fuss	Fahrad	Auto
1	Coop / Jumbo	Einkauf	ca. 15 min	ca. 5 min	ca. 5 min
2	Migros	Einkauf	ca. 15 min	ca. 5 min	ca. 5 min
3	Bahnhof Einsiedeln	Verkehr	ca. 15 min	ca. 7 min	ca. 6 min
4	Oberstufenschulhaus (Furren)	Schule	ca. 20 min	ca. 4 min	ca. 4 min
5	Primarschulhaus (Brüel)	Schule	ca. 12 min	ca. 5 min	ca. 5 min
6	Primarschulhaus (altes Schulhaus)	Schule	ca. 15 min	ca. 5 min	ca. 5 min
7	Kloster / Gymnasium	Bildung	ca. 15 min	ca. 5 min	ca. 5 min
8	Skischanze	Freizeit	ca. 25 min	ca. 8 min	ca. 7 min
9	Spital Einsiedeln	Gesundheit	ca. 12 min	ca. 4 min	ca. 4 min
10	Bushaltestellen	Verkehr	ca. 3 min	ca. 1 min	ca. 1 min



UMGEBUNG



HAUS OST

HAUS SÜD

UNTERGESCHOSS

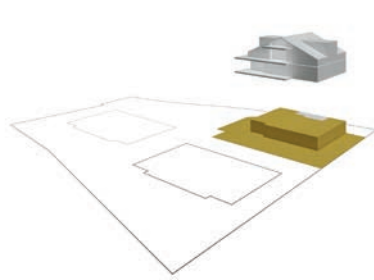


Allgemein	
Einzelparkplätze	20
Doppelparkplätze	12
Motorradparkplätze	4
Keller	13
Disponibel	13

1	Hobbyraum 1	19.0 m ²
2	Hobbyraum 2	63.0 m ²



ERDGESCHOSS HAUS OST



O-001 5.5 ZI-WOHNUNG ERDGESCHOSS

Hauptnutzfläche	143.1 m ²
Sitzplatz/Garten	258.0 m ²
Keller (Nr. 6)	10.1 m ²
Disponibel (Nr. 5)	16.1 m ²

①	Entrée	15.8 m ²
②	Zimmer	12.9 m ²
③	WC	2.7 m ²
④	Vorrat	5.2 m ²
⑤	Wohnraum	47.0 m ²
⑥	Bad	6.1 m ²
⑦	WC / Dusche	5.9 m ²
⑧	Zimmer	21.5 m ²
⑨	Zimmer	12.6 m ²
⑩	Zimmer	13.4 m ²
⑪	Sitzplatz gedeckt	35.7 m ²



Massstab: 1 : 150

1m 5m

O-101

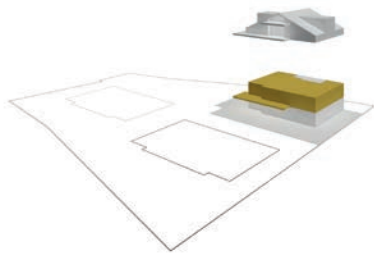
5.5 ZI-WOHNUNG OBERGESCHOSS

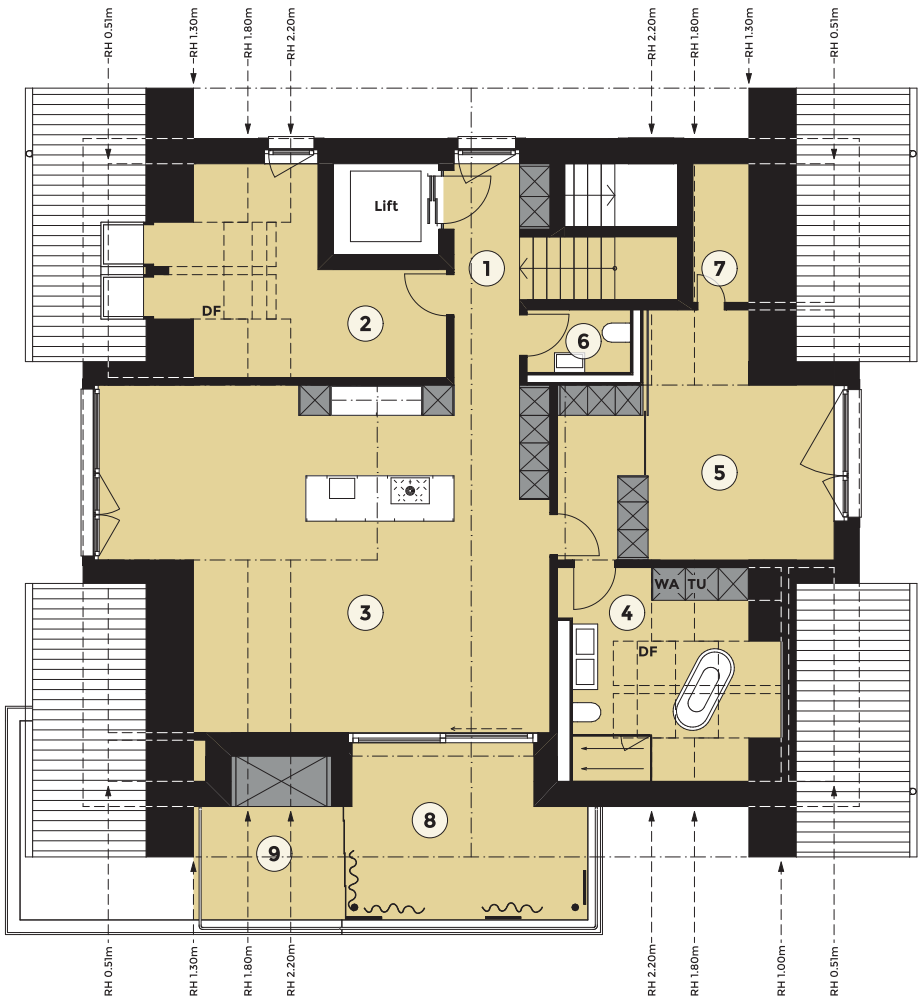
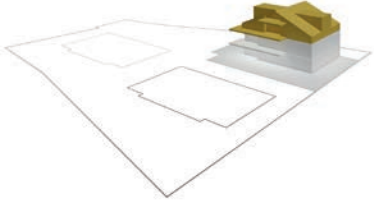
Hauptnutzfläche	143.1 m ²
Keller (Nr. 3)	10.1 m ²
Disponibel (Nr. 4)	16.1m ²
① Entrée	15.8m ²
② Zimmer	12.9m ²
③ WC	2.7m ²
④ Reduit	5.2m ²
⑤ Wohnraum	47.0m ²
⑥ Bad	6.1m ²
⑦ WC / Dusche	5.9m ²
⑧ Zimmer	21.5m ²
⑨ Zimmer	12.6m ²
⑩ Zimmer	13.4m ²
⑪ Balkon gedeckt	31.2m ²



Massstab: 1:150

1m 5m





**3.5 ZI-WOHNUNG
DACHGESCHOSS**

Hauptnutzfläche	146.5 m ²
Hauptnutzfläche Raumhöhe 1.8m	108.0 m ²
Keller (Nr. 2)	10.1 m ²
Disponibel (Nr. 1)	16.8 m ²

①	Entrée	10.4 m ²
②	Zimmer	12.3 m ²
③	Wohnraum	50.9 m ²
④	Bad	11.5 m ²
⑤	Zimmer	20.4 m ²
⑥	WC	2.5 m ²
⑦	Estrich (RH < 1.80m 7.7m ²)	
⑧	Balkon gedeckt	14.6 m ²
⑨	Balkon	8.5 m ²



Massstab: 1 : 150

1m 5m

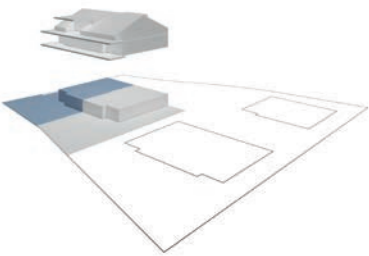


W-002

4.5 ZI-WOHNUNG
ERDGESCHOSS

Hauptnutzfläche	117.9 m ²
Sitzplatz/Garten	214.5 m ²
Keller (Nr. 4)	9.5 m ²
Disponibel (Nr. 3)	13.4 m ²

① Entrée	14.3 m ²
② Zimmer	12.0 m ²
③ Bad	7.4 m ²
④ Zimmer	16.2 m ²
⑤ Zimmer	12.0 m ²
⑥ WC / Dusche	5.3 m ²
⑦ Reduit	5.4 m ²
⑧ Wohnraum	45.3 m ²
⑨ Sitzplatz gedeckt	34.9 m ²



Massstab: 1 : 150

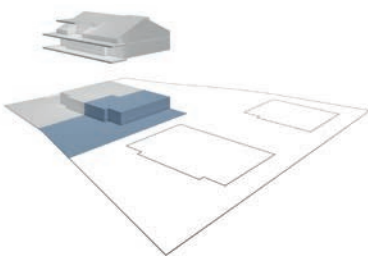
1m 5m

W-001

3.5 ZI-WOHNUNG
ERDGESCHOSS

Hauptnutzfläche	100.4 m ²
Sitzplatz/Garten	253.5 m ²
Keller (Nr. 1)	9.5 m ²
Disponibel (Nr. 2)	16.0 m ²

① Entrée	12.4 m ²
② Zimmer	12.4 m ²
③ Zimmer	16.4 m ²
④ Bad	10.5 m ²
⑤ WC	2.0 m ²
⑥ Vorrat	3.6 m ²
⑦ Wohnraum	43.1 m ²
⑨ Sitzplatz gedeckt	34.9 m ²

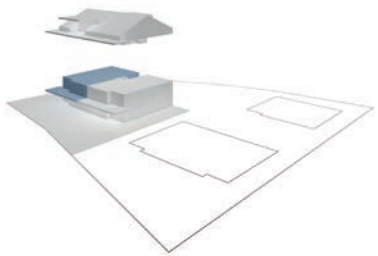




W-102

4.5 ZI-WOHNUNG
OBERGESCHOSS

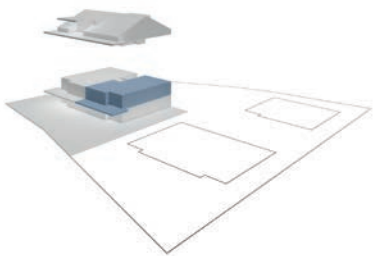
Hauptnutzfläche	117.9 m ²
Keller (Nr. 7)	9.5 m ²
Disponibel (Nr. 8)	14.8 m ²
① Entrée	14.3 m ²
② Zimmer	12.0 m ²
③ Bad	7.4 m ²
④ Zimmer	16.2 m ²
⑤ Zimmer	12.0 m ²
⑥ WC/Dusche	5.3 m ²
⑦ Reduit	5.4 m ²
⑧ Wohnraum	45.3 m ²
⑨ ged. Balkon	31.2 m ²



W-101

3.5 ZI-WOHNUNG
OBERGESCHOSS

Hauptnutzfläche	100.4 m ²
Keller (Nr. 6)	9.5 m ²
Disponibel (Nr. 5)	11.4 m ²
① Entrée	12.4 m ²
② Zimmer	12.4 m ²
③ Zimmer	16.4 m ²
④ Bad	10.5 m ²
⑤ WC	2.0 m ²
⑥ Vorrat	3.6 m ²
⑦ Wohnraum	43.1 m ²
⑧ ged. Balkon	31.2 m ²

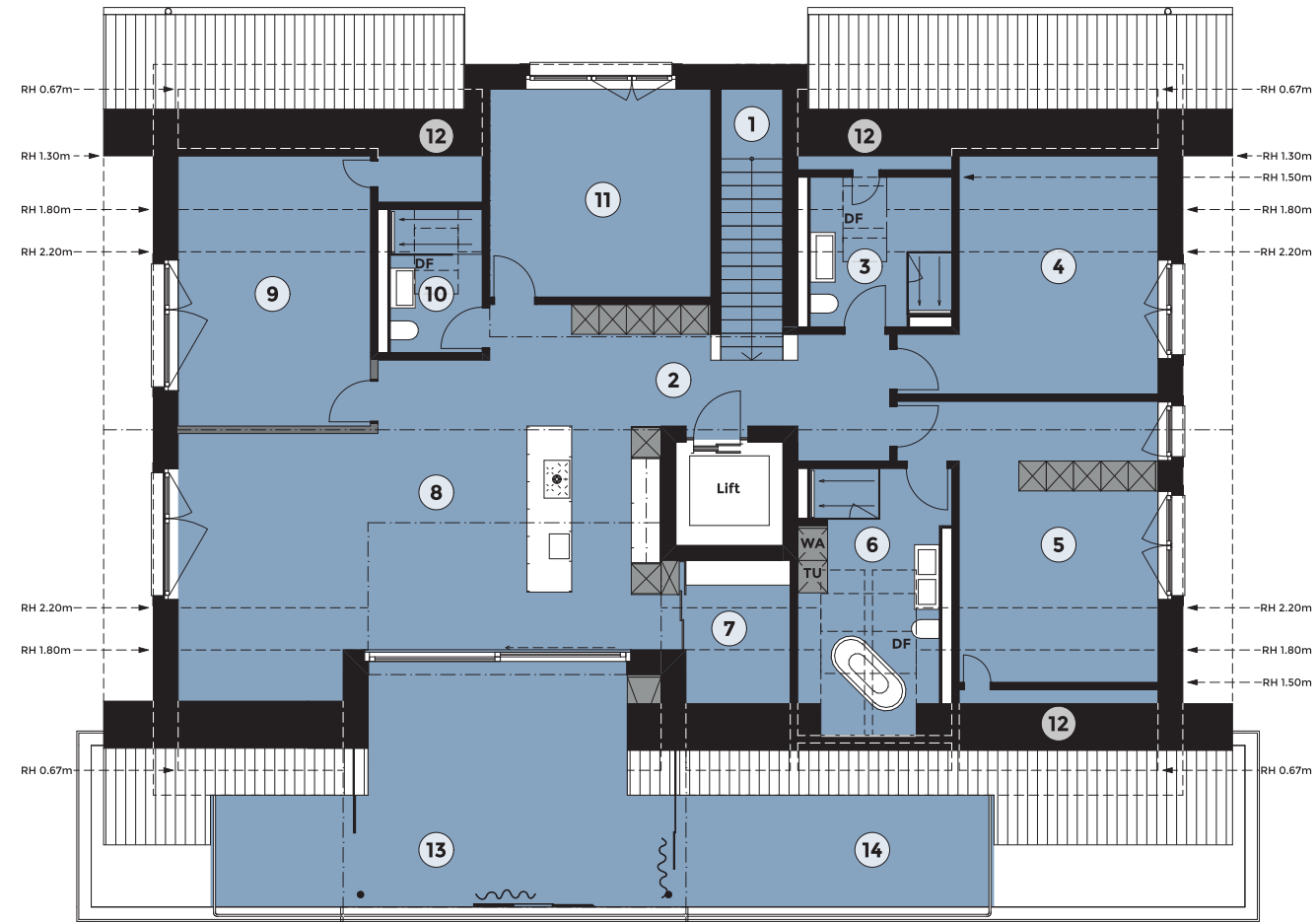


OBERGESCHOSS HAUS WEST



1m 5m

Massstab: 1:150



5.5 ZI-WOHNUNG
DACHGESCHOSS

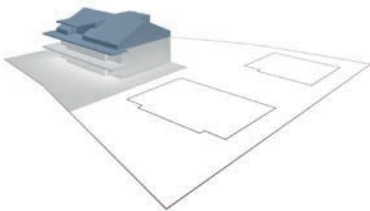
Hauptnutzfläche	234.1 m ²
Hauptnutzfläche Raumhöhe 1.8 m	178.5 m ²
Keller (Nr. 10)	9.2 m ²
Disponibel (Nr. 9)	20.4 m ²

① ② Entrée/Gang	34.2 m ²
③ WC/Dusche	6.9 m ²
④ Zimmer	16.3 m ²
⑤ Zimmer	21.5 m ²
⑥ Bad	11.2 m ²
⑦ Vorrat	3.8 m ²
⑧ Wohnraum	43.8 m ²
⑨ Zimmer	16.9 m ²
⑩ WC/Dusche	5.3 m ²
⑪ Zimmer	18.6 m ²
⑫ Estrich (RH < 1.80 m 26.0 m ²)	
⑬ Balkon gedeckt	29.5 m ²
⑭ Balkon	20.0 m ²



1m 5m

Massstab: 1:150





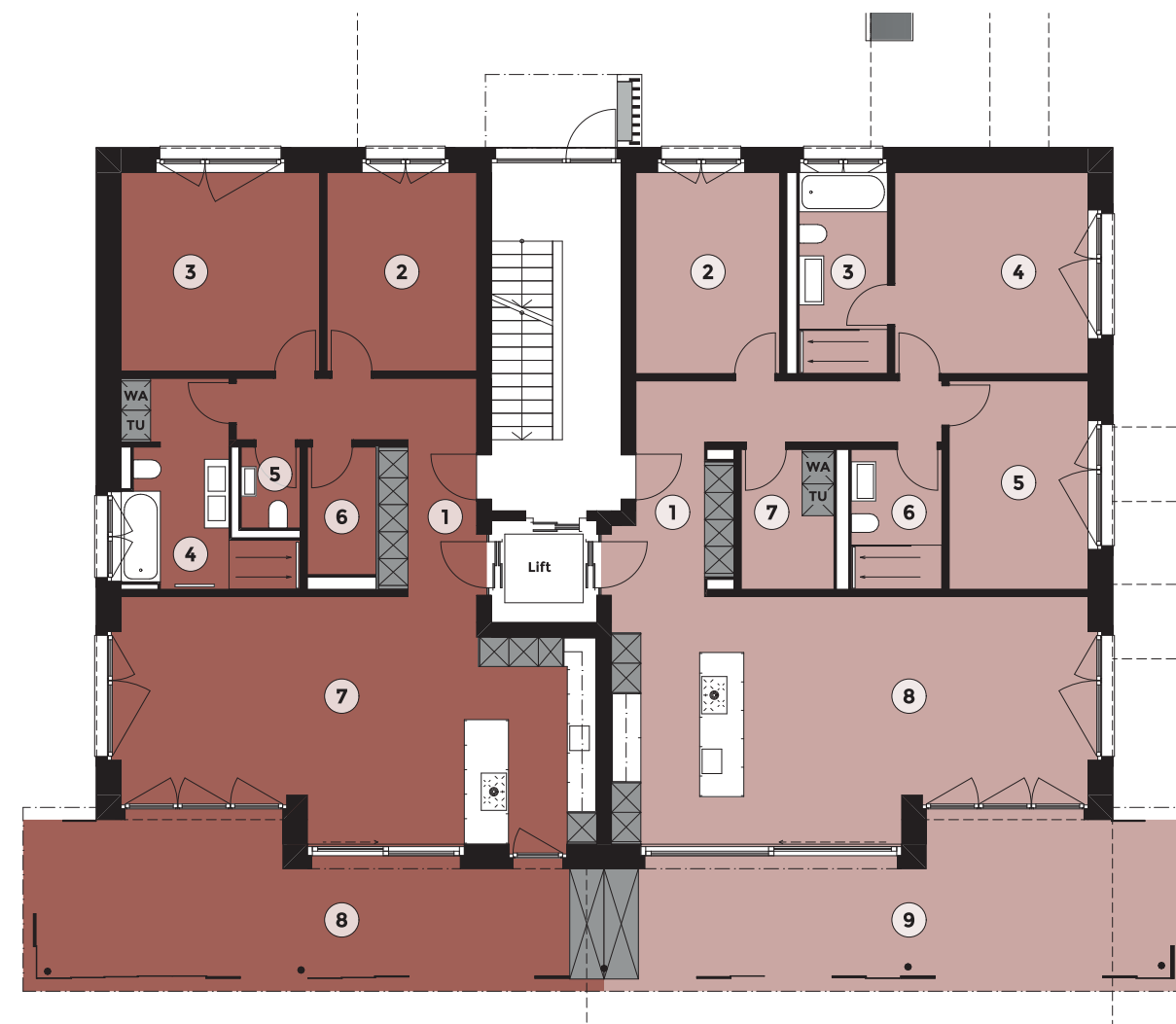
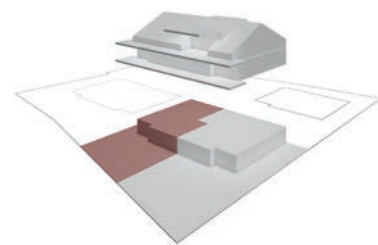
ERDGESCHOSS HAUS SÜD

S-002

3.5 ZI-WOHNUNG ERDGESCHOSS

Hauptnutzfläche	100.4 m ²
Sitzplatz/Garten	164.9 m ²
Keller (Nr. 5)	9.5 m ²
Disponibel (Nr. 4)	13.0 m ²

① Entrée	12.4 m ²
② Zimmer	12.4 m ²
③ Zimmer	16.4 m ²
④ Bad	10.5 m ²
⑤ WC	2.0 m ²
⑥ Vorrat	3.6 m ²
⑦ Wohnraum	43.1 m ²
⑧ Sitzplatz gedeckt	34.9 m ²



1m 5m

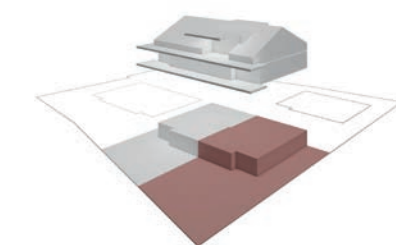
Massstab: 1:150

S-001

4.5 ZI-WOHNUNG ERDGESCHOSS

Hauptnutzfläche	117.9 m ²
Sitzplatz/Garten	230.1 m ²
Keller (Nr. 1)	9.5 m ²
Disponibel (Nr. 8)	13.5 m ²

① Entrée	14.3 m ²
② Zimmer	12.0 m ²
③ Bad	7.4 m ²
④ Zimmer	16.2 m ²
⑤ Zimmer	12.0 m ²
⑥ WC/Dusche	5.3 m ²
⑦ Vorrat	5.4 m ²
⑧ Wohnraum	45.3 m ²
⑨ Sitzplatz gedeckt	34.9 m ²

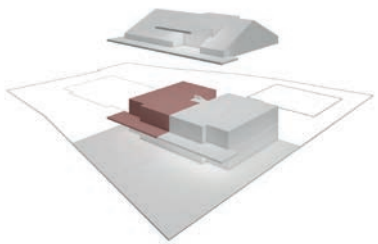




S-102

3.5 ZI-WOHNUNG
OBERGESCHOSS

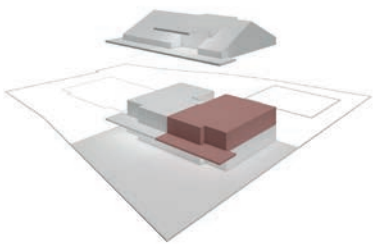
Hauptnutzfläche	100.4 m ²
Keller (Nr. 3)	14.8 m ²
Disponibel (Nr. 10)	11.0 m ²
① Entrée	12.4 m ²
② Zimmer	12.4 m ²
③ Zimmer	16.4 m ²
④ Bad	10.5 m ²
⑤ WC	2.0 m ²
⑥ Vorrat	3.6 m ²
⑦ Wohnraum	43.1 m ²
⑧ ged. Balkon	31.2 m ²



S-101

4.5 ZI-WOHNUNG
OBERGESCHOSS

Hauptnutzfläche	117.9 m ²
Keller (Nr. 2)	11.1 m ²
Disponibel (Nr. 9)	11.0 m ²
① Entrée	14.3 m ²
② Zimmer	12.0 m ²
③ Bad	7.4 m ²
④ Zimmer	16.2 m ²
⑤ Zimmer	12.0 m ²
⑥ WC/Dusche	5.3 m ²
⑦ Vorrat	5.4 m ²
⑧ Wohnraum	45.3 m ²
⑨ ged. Balkon	31.2 m ²



OBERGESCHOSS HAUS SÜD



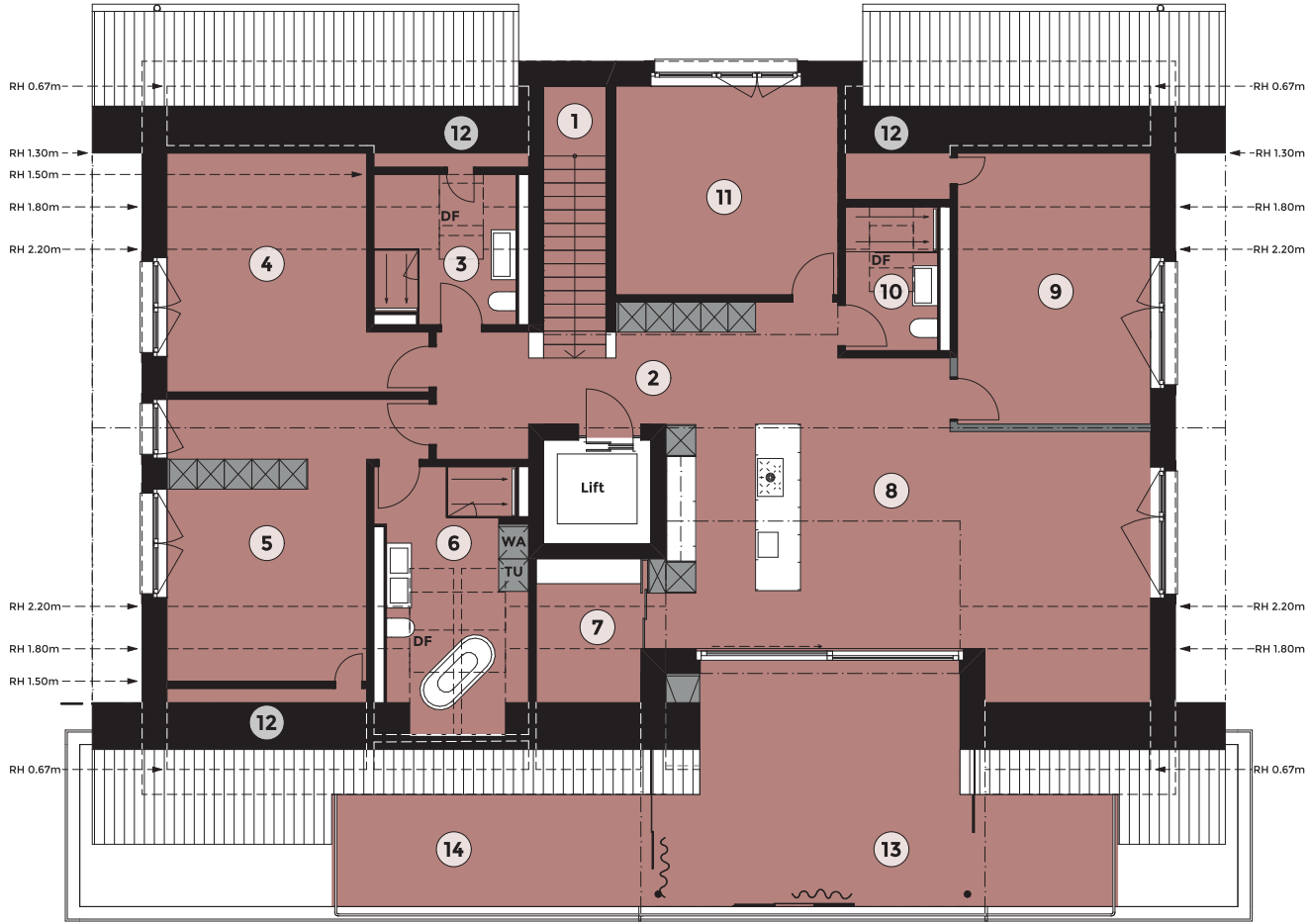
1m 5m

Massstab: 1:150

HAUS SÜD OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS HAUS SÜD



S-201 5.5 ZI-WOHNUNG DACHGESCHOSS

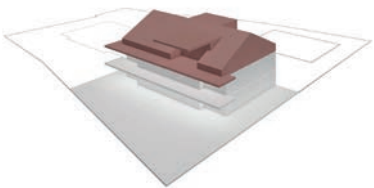
Hauptnutzfläche	234.1 m ²
Hauptnutzfläche Raumhöhe 1.8 m	178.5 m ²
Keller (Nr. 6)	9.5 m ²
Disponibel (Nr. 7)	14.0 m ²

① ② Entrée/Gang	34.2 m ²
③ WC/Dusche	6.9 m ²
④ Zimmer	16.3 m ²
⑤ Zimmer	21.5 m ²
⑥ Bad	11.2 m ²
⑦ Vorrat	3.8 m ²
⑧ Wohnraum	43.8 m ²
⑨ Zimmer	16.9 m ²
⑩ WC/Dusche	5.3 m ²
⑪ Zimmer	18.6 m ²
⑫ Estrich (RH < 1.80 m)	26.0 m ²
⑬ Balkon gedeckt	29.5 m ²
⑭ Balkon	20.0 m ²



1m 5m

Massstab: 1:150





ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Dieser Baubeschrieb beschreibt die Bauweise und Ausstattung der Eigentumswohnungen. Verbindlich sind die öffentlich beurkundeten Kaufverträge sowie die detaillierten Ausführungspläne. Änderungen aufgrund technischer, produktionstechnischer oder behördlicher Vorgaben bleiben vorbehalten. Geringfügige Abweichungen in Massen und Materialien berechtigen nicht zu Preisreduktionen oder Nachforderungen.

KANALISATION

Kanalisationsleitungen in PE/PP und die Schächte in PE/Beton. Anschluss an das Gemeindekanalisationsnetz gemäss bewilligtem Kanalisationsprojekt. Das Schmutzwasser wird teilweise im UG gepumpt und das Meteorwasser wird über Retentionsanlagen eingeleitet.

ROHBAU

Das Projekt wird in Massivbauweise erstellt (Stahlbeton, Kalksandstein und Backstein) mit einem Schrägdach in Holzbauweise. Vereinzelt werden Stützen in Stahl ausgeführt.

Die Aussenwände werden als Einsteinmauerwerk gemauert und beidseitig verputzt.

Die Innenwände bei den Wohnungen sind grundsätzlich in Backstein. Wegen der Erdbebensicherheit und Schallschutz sind einige Innenwände in Stahlbeton.

BEDACHUNG

- Flachdach: Betondecke im Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung (Material/Stärke nach bauphysikalischen und gesetzlichen Erfordernissen), wasserdichte Sperrschicht bituminös, Schutzschicht, wo möglich mit extensiver Begrünung. Anforderungen Flachdach gemäss Norm SIA 271.
- Schrägdach: Nord, Ost und Westseiten mit flachen Tonziegeln / Südseiten mit PVA
- Sitzplätze: Bei Sitzplätzen Feinsteinzeug auf Stelzen verlegt
- Balkon: wasserdichte Sperrschicht bituminös, Schutz- und Trittschallmatte als Schallschutz und Drainage mit Feinsteinzeug auf Stelzen verlegt.
- Terrassen: Dampfsperre, Wärmedämmung (nach bauphysikalischen Erfordernissen), wasserdichte bituminöse Sperrschicht, Schutz- und Trittschallmatte als Schallschutz und Drainage, Feinsteinzeug auf Stelzen verlegt.
- Alle Plattenbeläge nach einheitlicher Auswahl durch den Ersteller.

VERGLASUNG

Bei den gedeckten Sitzplätzen, im gedeckten Bereich im Attikageschoss und auf den Balkonen werden Schiebeverglasungen verbaut. Diese haben keine speziellen Schall- und Dämmwerte und sind nicht absolut dicht. Nach einheitlicher Auswahl durch den Ersteller.

FENSTER

In Holz-Metall, innen weiss lackiert, mit Gummidichtungen, 3-fach Isolierverglasung, Drehkippsverschluss. Holz-Metall Hebeschiebetüre beim Ausgang Wohnen-Sitzplatz Balkon/Terrasse, gemäss Planbeilage. Griffe nach Standard Unternehmer.

SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten in Chromstahl matt für Bleche, Rohre und Rinnen.

WETTERSCHUTZ

Verbundraffstoren 90 mm mit geräuscharmen Aluminiumlamellen, einbrennlackiert und elektrisch angetrieben.

SONNENSCHUTZ

Wetterfestes Vorhangsystem bei den gedeckten Sitzplätzen/Balkonen.

Sitzplätze der Erdgeschosswohnungen mit Gelenkarmmarkise und elektrisch angetrieben; eine Markise pro Wohnung.

ELEKTROINSTALLATION

Die Installation erfolgt gemäss NIN- und örtlichen Vorschriften. Die Hauptverteilung sowie der Zählerkasten befinden sich zentral im Untergeschoss. In den Wohnungen ist ein Sicherungs-/Mediatabeau mit FI-Schaltern installiert. Elektroanschlüsse, Schalter und LED-Leuchten werden entsprechend den Raumfunktionen eingebaut. Je zwei Anschlüsse für UKV (LAN/Telefon) und TV pro Wohnraum sowie je ein Anschluss pro Zimmer sind vorgesehen.

Die Storen sind mit einem zentralen „Alles RUNTER“-Schalter beim Wohnungseingang steuerbar. Eine Video-Gegensprechanlage mit Innensprechstelle und Monitor ist installiert. Jede Wohnung verfügt über eine Swisscom-Glasfasererschliessung (FTTH) bis zur optischen Telekommunikationssteckdose (OTO), wodurch ultraschnelles Internet, TV und Telefonie mit Anbieterwahl möglich sind.

Für Musiksysteme sind im Wohnbereich vorbereitete Deckensteckdosen vorhanden. Pro Kellerabteil ist eine Steckdose über den Wohnungszähler angeschlossen. Leerrohre für E-Mobilität sind bis zum Parkplatz vorgesehen. Eine Photovoltaikanlage wird auf den südlichen Schrägdächern gemäss Planung des Fachingenieurs installiert.

E-MOBILITÄT

Es ist ein einheitliches, intelligentes Lade-System vorgesehen, wobei die Nutzer Systemgebunden sind. Die Grundinstallation für Elektrofahrzeuge ist in Form von einem Leerrohr für jeden Parkplatz/Doppelplatz vorgesehen welches mit dem Wohnungszähler verbunden werden kann. Das Lastmanagement ist zentral im Untergeschoss installiert. Die Lieferung, Montage und Konfiguration der einheitlichen System-Ladestation geht zulasten des jeweiligen Miteigentümers.

HEIZUNGSINSTALLATIONEN

Die Wärmeerzeugung (Heizung und Warmwasser) erfolgt durch Luft-Wasser Wärmepumpen. Die Wärmeverteilung innerhalb der Wohnungen erfolgt über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Einzelraumthermostaten.

LÜFTUNGSINSTALLATIONEN

Mechanische Absorptionsanlage aller gefangenen Allgemeinräume, Keller, Disponibel im Untergeschoss. Gefangene Räume in den Wohnungen mit einer Einzelraum-Abluftanlage.

SANITÄRINSTALLATION

Ablaufleitungen in PE an bestehende Kanalisation angeschlossen, Entlüftung über Dach. Kalt- und Warmwasser über Verteilbatterie zu den einzelnen Apparaten geführt. Die Kalt- und Warmwasserabrechnung erfolgt für jede Wohnung individuell und ist zentral ablesbar. Ablaufleitungen mit zusätzlicher Schalldämmung. Sämtliche Apparate, Armaturen und Garnituren in CH-Qualität gemäss separater Liste. Je eine Waschmaschine Adora Waschen V4000 und Tumbler Adora Trocknen V4000 in der Wohnung. Die Geräte sind in einem Schrank integriert (erhöht). Die Waschmaschine / Tumbler ist im Kaufpreis inkludiert.

Apparatebudget brutto (exkl. Montage / exkl. WT) gemäss separater Budgetliste.

BAUBESCHRIEB

AUFZUGSANLAGE

Personenlift: Kabinengrösse rollstuhlgängig, Nutzlast ca. 630 kg, automatische Teleskop-Schiebetüren. Wohnungszugang jeweils direkt vom Lift. Der Bodenbelag im Lift entspricht dem Plattenbelag im Treppenhaus UG. Der Servicevertrag wird für die ersten zwei Jahre abgeschlossen. Die Kosten trägt die STWEG.

GIPSER- UND MALERARBEITEN

Wände mit mineralischem Grundputz und Weissputz gestrichen. Decken mit Einschnittputz (geglättet), weiss gestrichen. Es sind zwei flächenbündige Vorhangschienen geplant.

SCHLOSSER-/METALLBAUARBEITEN

- Hauseingangstüren: In Stahl- oder Aluprofilen, einbrennlackiert, Isolierverglasung, Zylinderschloss, Türschliesser. Gargentor als Schiebeter mit Lochung und elektrischem Toröffner.
- Treppengeländer: Staketengeländer, einbrennlackiert. Handlauf in Holz oder Metall.
- Balkongeländer mit Metallpfosten, Glasfüllung und Handlauf, gemäss Norm SIA 358 und Vorschriften SUVA.
- Normbauteile: Brief-/Ablagekasten nach Post-Norm. Veloparking mit entsprechenden Vorkehrungen. Schmutzschleusen bei den Hauseingängen im Plattenbelag eingelassen. Ein Pneuschränk pro Parkplatz oder pro Doppelparkplatz.
- Aussenschränk als Stahlkonstruktion und Blechverkleidung inkl. 2 Verstellbare Tablare (EG abschliessbar)

SCHREINERARBEITEN

- Türcargen: Metallcargen 2,10 m hoch, gestrichen, mit Gummidichtung.
- Wohnungstüren: Schallhemmende Flügeltüre belegt mit Kunstharzplatten, 3-Punkt-Sicherheitsverschluss, Türspion. Sicherheits-Schliessanlage mittels Zylinderschloss.
- Zimmertüren: Mittelschwere Flügeltüre belegt mit Kunstharzplatten. Zylinder- oder Ziffernschloss je nach Bereich.
- Wandschränk: Elementschränke (Garderobe, WA/TU, teilweise Ankleide) gem. Plan, Fronten beschichtet mit Kunstharzplatten, innen weiss, Einteilung mit verstellbaren Tablaren, Kleiderstange und Putzschrank. Budgets brutto inkl. MwSt. und Montage gemäss separater Budgetliste

KÜCHE

Die Küchen werden als hochwertige Einbauküchen mit modernen Geräten geliefert:

- Fronten aus Holz mit Kunstharz beschichtet (Anti-Fingerprint, Hochglanz, Holzoptik, etc.) mit Griffleisten
- Innenleben hochwertig und Beschläge mit Dämpfung
- Arbeitsplatte aus Naturstein, Keramik etc. (Preisklasse 4)
- Rückwand aus ESG-Glas
- Apparate: Induktionskochfeld mit Umluft-Damfabzug, Backofen, Steamer, Geschirrspüler, Kühlschrank (V-Zug – mittlere Preiskategorie)
- Zubehör: grosses Chromstahlbecken, Müllex-Abfalltrennsystem mit Tip-Öffner
- Küchenbudgets brutto inkl. MwSt. und Montage gemäss separater Budgetliste

SCHLIESSANLAGE

Sicherheits-Schliessanlage Kaba Evolo oder gleichwertig, gemäss Schliessplan, inkl. Briefkasten, Pneuschränk, Aussenschränke im EG etc./Mechatronisches System bei den Hauptzugängen (Hauszugang, TG-Zugang).

UNTERLAGSBODEN

Trittschall- und Wärmedämmung mit schwimmendem Unterlagsboden gemäss Norm SIA V251/1

BODEN- UND WANDBELÄGE

Bodenplatten oder Parkett und Wandplatten nach Wahl, verlegt bzw. aufgeklebt und ausgefugt, teilweise Sockel, inkl. aller Nebearbeiten, brutto inkl. MwSt.:

Budgetpreis Wand- und Bodenplatten (Feinsteinzeug): Sämtliche Nassräume CHF 160.–/m²

- Dusche, Badewanne raumhoch
- WC, Waschtisch bis 1.25m hoch
- restliche Wandflächen verputzt
- gesamte Bodenfläche

Budgetpreis Parkett (inkl. Erstpflege vor Bezug): Sämtliche Räume ausser Nassräume CHF 160.–/m²

- gesamte Bodenfläche, ausser Nassräume

NEBENRÄUME

- Keller/Disponibel: Die Böden sind mit einem Zementüberzug und einem PU Bodenanstrich ausgeführt. Wände und Decken (wo nötig gedämmt) weiss gestrichen. Unterteilung Keller im Schutzraum mittels Kellertrennwände mit Türelementen. Disponibel mit Waschtrog und Kalt- und Warmwasser (Anschlüsse für einen Wäscheturm). Alle Installationen werden sichtbar geführt und berechtigen zu keiner Preisminderung. Trocknungsräume: werden analog den Kellern ausgeführt und verfügen über einen Bodenablauf. Zum Trocknen wird ein Raumluft-Wäschetrockner sowie einem Wäscheseilsystem installiert.
- Tiefgarage: Bodenbelag mit Hartbeton roh (Rampe mit Rillen, ohne Schrammbord), Wände, Stützen und Decken gestrichen nach Farbkonzept Architekt

UMGEBUNG

Ausführung gemäss bewilligtem Umgebungsplan. Zugänge und Verbindungswege mit dezenter Beleuchtung (Verbundsteinen oder Gehwegplatten). Allgemeiner Aufenthaltsbereich mit Feuerschale. Rasen angesät sowie einheimische Bepflanzung nach Vorgaben des Erstellers. Der Erstschnitt ist im Preis inkl. und wird durch den Totalunternehmer bezahlt. Spiel- und Erholungsfläche, Kehrriechtsammelstelle und Veloabstellplätze nach Vorgabe der Behörden. Böschungen, Gefälle und Schachtabdeckungen oder Belüftungsschächte in den Gärten berechtigen nicht zu einer Preisminderung.

GRUNDSATZ

Die Wohnungen werden standardmässig nach dem oben beschriebenen Grundausbau erstellt. Innerhalb der definierten Budgetpositionen können Käufer folgende Bauteile und Materialien individuell bestimmen, sofern dies der Baufortschritt zulässt:

- Elektroinstallationen (Steckdosen, Schalter, Beleuchtung)
- Sanitärapparate (Modellwechsel / Position bleibt gleich)
- Küchengestaltung (Änderungen an Fronten, Arbeitsplatte, Einteilung, Gerätemodell)
- Boden- und Wandbeläge (Materialwahl und Verlegeart)
- Einbauschränke (Oberflächen und Innenaufteilung)

VORGEHEN FÜR INDIVIDUELLE AUSBAUWÜNSCHE

1. Schritt: Kaufzusage

Der Reservationsvertrag wird unterzeichnet und die Reservierungszahlung geleistet.

2. Schritt: Notarielle Beurkundung

Unterzeichnung des Kaufvertrags beim Notar und Übergabe des Zahlungsverprechens.

3. Schritt: Erstbesprechung mit dem Käuferbetreuer

In dieser ersten Besprechung erhalten Sie eine detaillierte Einführung in die Gestaltungsmöglichkeiten Ihrer Wohnung. Die folgenden Traktanden werden besprochen:

a) Erklärung der Raumeinteilung und Innenausbau

Der Käuferbetreuer erläutert die Grundbauteile des Innenausbaus und die möglichen Anpassungen innerhalb der vorgesehenen Budgetgrenzen. Zusätzlich werden weiterführende Hinweise zum Baubeschrieb und den technischen sowie gestalterischen Möglichkeiten gegeben. Dabei wird insbesondere auf folgende Punkte eingegangen:

- Grundrissgestaltung und deren Funktionalität
- Möglichkeiten zur Anpassung der Raumnutzung innerhalb der statischen, haustechnischen Möglichkeiten.
- Standardausführungen und individuelle Anpassungen im Innenausbau

b) Übergabe der Sanitärliste

Die Käufer erhalten eine Liste aller Sanitärapparate, die als Standard im Kaufpreis enthalten sind. Diese Liste dient als Grundpreisliste für individuelle Anpassungen. In der Sanitärausstellung können verschiedene Modelle besichtigt und auf Wunsch geändert werden. Wichtig ist, dass die Standorte der Sanitärapparate aufgrund technischer Vorgaben (z. B. Abläufe, Schallschutz) nicht verändert werden können.

Falls eine Änderung gewünscht wird, muss zuerst die Machbarkeit abgeklärt werden. Daraufhin erstellt der Totalunternehmer eine Nachofferte. Die Differenz zum Grundpreis wird in einer separaten Offerte ausgewiesen. Diese Änderungen müssen zusammen mit den individuell erstellten Nasszellenplänen schriftlich bestätigt werden.

c) Übergabe der Küchenpläne

Die Käufer erhalten die Küchenpläne sowie die Adresse der ausführenden Küchenfirma. Zusätzlich wird der Grundpreis des enthaltenen Küchentypes erläutert. In einer separaten Beratung bei der Küchenfirma können individuelle Wünsche wie Änderungen an Fronten, Abdeckungen, Einteilung und Elektrogeräten besprochen werden.

Falls das Budget überschritten wird, erstellt der Totalunternehmer eine Nachofferte mit den Kosten der gewünschten Anpassungen. Diese müssen im Zusammenhang mit den überarbeiteten Küchenplänen schriftlich bestätigt werden.

d) Übergabe Elektroprojekt Grundausbau

Die Käufer erhalten die Grundrisspläne mit der standardisierten Elektroinstallation, sowie die Adresse vom Elektroplaner. In einer separaten Beratung können individuelle Installationen wie zusätzliche Steckdosen, Lichtschalter oder Beleuchtungskonzepte geplant werden.

Nach der Besprechung wird durch den Totalunternehmer eine Nachofferte erstellt, in der die Differenz zum Grundpreis aufgeführt ist. Die gewünschten Anpassungen müssen zusammen mit den finalen Elektroplänen schriftlich bestätigt werden.

e) Boden- und Wandbeläge

Im Grundausbau enthalten sind Boden- und Wandbeläge innerhalb eines definierten m²-Preises. Das Gesamtbudget umfasst sämtliche Boden- und Wandbeläge, verlegt inkl. Abdichtungen, Sockelleisten und Mehrwertsteuer.

In der Ausstellung haben Käufer die Möglichkeit, aus verschiedenen Materialien zu wählen. Falls Materialänderungen oder besondere Verlegearten gewünscht sind, erstellt der Totalunternehmer eine separate Nachofferte mit den entsprechenden Mehrkosten. Diese müssen vor der Umsetzung schriftlich bestätigt werden.

f) Übergabe der Schreinerpläne

Der Grundpreis des enthaltenen Schranksystems wird erläutert und die Adresse der ausführenden Schreinerfirma wird zur Verfügung gestellt.

In der Beratung durch die Schreinerfirma können individuelle Anpassungen an Oberflächen, Einteilungen oder weitere Innenausbauwünsche besprochen werden. Der Totalunternehmer erstellt eine Nachofferte, in der die Kosten der gewünschten Anpassungen aufgeführt sind. Diese müssen zusammen mit den finalen Innenausbauplänen schriftlich bestätigt werden.

4. Schritt: Bestätigung der individuellen Wünsche

Auswahl Sanitärapparate, Küchen, Elektroprojekt und Materialien durch den Käufer. Zusammenstellung der Mehrkosten und Revision der Ausführungspläne durch den zuständigen Architekten/Bauleiter und die vorausgehend aufgeführten Unternehmer. Als Zeichen Ihres Einverständnisses ersuchen wir Sie, die Plananpassungen sowie alle Ausbauwünsche termingerecht nach den zeitlichen Vorgaben des Architekten zu unterzeichnen, um so den Auftrag rechtzeitig auszulösen.

5. Schritt: Letzte Besprechung (optional)

Falls gewünscht, letzte Koordination der gewünschten Anpassungen.

ALLGEMEINES

BAUREINIGUNG

Die Bauzwischen- und Endreinigung des gesamten Gebäudes erfolgt durch den Totalunternehmer.

KOSTEN DER INDIVIDUELLEN AUSBAUWÜNSCHE

Im Kaufpreis enthalten sind die Honorare für den Architekten/Bau-leiter für Beratungsgespräche, Anpassungen der Ausführungspläne und die Berechnung der Mehr-/Minderkosten (Total 8 Std). Weitere Beratungen oder Änderungen werden separat nach Aufwand ver-rechnet. Die Kosten der individuellen Ausbaumünsche werden nach Auswahl durch den Käufer berechnet und vor Eigentumsübertra-gung auf dem Notariat beglichen. Auf Mehrkosten werden Mehrwert-steuer und ein GU-Honorar von 15% (inkl. Gebührenanteil) erhoben. Nicht bezogene Beratungskontingente werden nicht zurückvergütet und verfallen somit zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung.

FASSADENFARBGEBUNG

Das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes wird vom Bauherrn in Absprache mit der Gemeinde bestimmt.

VERWALTUNG

Die Verwaltung wird für die ersten 3 Jahre vom Totalunternehmer be-stimmt. Die Kosten dafür trägt die STWEG.

TERMINE

Provisorische Bezugsbereitschaft Ende 2027. Die genauen Bezugs-termeine werden spätestens vier Monate vor Bezug bekanntgegeben oder richten sich nach der Vereinbarung in den Kaufverträgen.

KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG

a) Die Reservation einer Wohnung erfolgt schriftlich durch das Un-terzeichnen einer Reservationsvereinbarung, sowie der Zahlung einer Reservationsgebühr in der Höhe von CHF 50'000.–. Diese wird bei Beurkundung des Kaufvertrags angerechnet. Sollte der Kauf-vertrag aus Gründen, welche bei der Käuferschaft liegen, nicht abgeschlossen oder vollzogen werden können, erhält die Verkäu-ferschaft eine Pauschalentschädigung von CHF 15'000.– für die ent-standenen Umtriebe, auch im Zusammenhang mit den Notariats-arbeit usw., welche aus der Reservationsgebühr bezahlt wird. Der Restbetrag wird innert 30 Tagen der Käuferschaft überwiesen.

b) Zahlung von 20 % des Kaufpreises (abzüglich der Reservations-zahlung) bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages inkl. Zah-lungsversprechen über den Restkaufpreis. Des Weiteren legt die Käuferschaft anlässlich der Beurkundung ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen eines Schweizer Finanzinstituts (Bank oder Versicherung) in der Höhe des Kaufpreises (abzüglich der Reserva-tionszahlung) vor. Das Original muss 3 Tage vor dem festgesetzten Beurkundungstermin dem Notar zugestellt werden. Die Anzah-lung wird nicht verzinst.

c) Zahlung der Restkaufpreissumme (80 % des Kaufpreises) spätes-tens einen Tag vor Schlüsselübergabe. Damit die Eigentumsüber-tragung stattfinden kann, müssen sämtliche noch offenen Mehr-kostenforderungen beglichen sein.

d) Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte vom Käufer und Verkäufer übernommen.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

HNF = Hauptnutzfläche

Nutzfläche netto pro Wohnung exklusiv Aussenwände, Haustrenn-wände, Innenwände, Installationsschächte und Nebennutzflächen (Rohmasse).

ANF = Aussennutzfläche

Äussere, nutzbare Fläche inkl. Rinne, ohne Stützen und Trennwände (Rohmasse).

NNF = Nebennutzflächen (unbeheizt)

Nebenräume im Untergeschoss, netto exklusiv Aussenwände, Innen-wände und Installationsschächte.

UF = Umgebungsfläche

WA = Waschmaschine

TU = Tumbler

PP = Parkplatz

MP = Motorradparkplatz

BP = Besucherparkplatz

STWEG = Stockwerkeigentumsgemeinschaft

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die in dieser Dokumentation abgedruckten Visualisierungen und Pläne illustrieren auf bestmögliche Art die Planung der Architekten respektive eine mögliche Ausführung. Weiter dienen sie der allge-meinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungs- und be-willigungsbedingte Änderungen, auch nach Vertragsabschluss, blei-ben vorbehalten. Es gelten nur die im Kauf-/Werkvertrag definierten Leistungen.

RECHTLICHER HINWEIS

Geringfügige Änderungen, die durch behördliche Auflagen oder technische Notwendigkeiten entstehen, sind vorbehalten. Dazu ge-hören unter anderem Lage und Dimensionierung der Steigschächte, statisch bedingte Stützen, Reduktionen, Ergänzungen, Massdiffe-renzen und Haarrisse. Diese Änderungen berechtigen nicht zu Preis-nachlässen oder Nachforderungen. Alle Bilder und Perspektiven ha-ben informativen Charakter und können von den Ausführungsplänen abweichen. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Dieser Baubeschrieb dient der allgemeinen Information und ist nicht Bestandteil des Kaufvertrags. Änderungen in Bezug auf Materialien, Ausführungen oder technische Details bleiben vorbehalten, sofern sie den Nutzungs- und Qualitätsstandard nicht wesentlich beeinträchti-gen. Verbindlich sind ausschliesslich die im Kaufvertrag festgelegten Spezifikationen.

BAUHERRENSCHAFT

Bau & Co. Immobilien AG ist Ihr kompetenter Partner für nach-haltige Immobilienentwicklung. Mit Leidenschaft und langjähri-ger Erfahrung realisieren wir hochwertige Bauprojekte – von der strategischen Grundstücksauswahl, über innovative Planung bis hin zur erfolgreichen Vermarktung. Dabei stehen Qualität, Trans-parenz und Kundenzufriedenheit stets im Mittelpunkt.



Bau & Co. Immobilien AG
Chaltenbodenstrasse 26
8834 Schindellegi



Pascal Bazzell
Geschäftsführer
i24 immobilien gmbh
Kantonsstrasse 1
8863 Buttikon SZ
pb@i24.ch
www.i24.ch
055 450 52 52



