

# Kurzbaubeschrieb

## Konstruktion

### Wände und Decken

Aussenwände unter Terrain aus Stahlbeton.  
Aussenwände über Terrain aus Stahlbeton oder Backstein. Tragende Innenwände aus Backstein, Kalksandstein, Stahlbeton oder Stahlstützen.  
Geschossdecken aus Stahlbeton. Typen und Dimensionen gemäss Vorgaben Ingenieur.

### Dach

Schrägdach mit Holzsparrenlage, dazwischen gedämmt nach Energienachweis. Mit Dachziegel eingedeckt und dazu gehörige Spengler arbeiten in Kupfer oder ähnlich.

### Fassade

Verputzte Aussendämmung mit z.T. Strukturputz. Anforderungen und Dämmstärken gemäss Energienachweis der Baubewilligung. Farbe gemäss bewilligtem Farb- Materialkonzept. Fensterbänke aus Metall einbrennlackiert gemäss Farb- Materialkonzept Architekt.

### Fenster

Kunststoff-, Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung gemäss Energienachweis der Baubewilligung. Farbe gemäss Farbkonzept Architekt.

### Aussentüren

Aussentüre aus Glas und Metall, Farbe gemäss Farbkonzept Architekt. Automatisches Garagentor mit Funksteuerung.

### Verdunklung/Sonnenschutz

Rafflamellenstoren mit elektrischem Antrieb  
Stufenlose Verstellbarkeit zur guten Abdunkelung.

## Installationen

### Elektroanlagen

Sternförmige Multimediaverkabelung: Tel, TV, Radio, Internet. Optional kann eine Smarthome-Installation von Smart Place eingeplant werden. Alarmanlage als Option, mit allen Vorinstallationen für evtl. späteren Einbau. (Fenster, Türen, Leerrohr). Einbauleuchten und Lampenstellen gemäss Vorschlag Architekt. Dem Käufer steht für die Beleuchtung ein Budget zur Verfügung.

### Heizungsanlage

Die Wärmeerzeugung für die Raumheizung und Warmwasser erfolgt durch eine Luftwasser-Wärmepumpe. Die Wärmepumpe wird von zeitgemässen Energiesystemen gespeist, gem. aktuellem Energiegesetz. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung. Warmwasseraufbereitung über den Boiler in den Technikräumen.

### Sanitäranlage

Apparate in Duschen und WC's werden dem Käufer durch den Architekten vorgeschlagen. Waschmaschine und Tumbler sind im Keller eingeplant.

### Kücheneinrichtung

Die Küche und Apparate werden dem Käufer durch den Architekten vorgeschlagen. Mögliche Küchenbauer werden vorgegeben. Dem Käufer steht für die Küche ein Budget zur Verfügung.

### Lüftungsanlagen

Küchenabluft mittels Umluft- Tischlüf- tern. Alle gefangenen Räume werden mechanisch belüftet.

### Aufzug

Es wird ein bedingt-behinderten- gerechter Aufzug ohne Überfahrt erstellt (450kg). Der Antrieb liegt im Liftschacht. Ausbau der Liftkabine gemäss Angaben Interior Design. Es ist ein Autolift vorgesehen.

# Kurzbaubeschrieb

## Ausbau

### Gipserarbeiten

Wände, Wohnraum und Zimmer mit Grundputz und Weissputz gestrichen, Decken Wohnraum, Zimmer und Nasszellen mit Weissputz, gestrichen.

Kellerräume, weiss gestrichen. Vorhangschienen im Wohnraum und in den Zimmern flächenbündig in Decke eingelassen, 1-bzw. 2-fach optional.

### Metallbauarbeiten

Alle Absturzsicherungen in Metall nach Vorgabe durch den Architekten.

### Schreinerarbeiten

Garderobe nach Vorschlag Architekt. Mögliche Schreiner werden vorgegeben. Dem Käufer stehen für die Garderobe und Einbauschränke ein Budget zur Verfügung.

### Türen

Innentüren aus Holz, gestrichen. Türblatt weiss, lackiert. Türhöhe 2.10 Meter.

Wohnungs-Eingangstüre mit 3-Punkt Sicherheitsverriegelung.

### Schliessanlage

Kaba oder gleichwertige Zylinder zu Hauseingangstüre, Keller und Briefkasten. Optional kann ein Fingerprintsystem von Smart Place eingeplant werden.

### Boden- und Wandbeläge

Nach Wunsch der Käuferschaft. Auswahl wird durch den Interior Designer vorgeschlagen. Zur Auswahl stehen Keramik und Parkett.

### Keller

Zementüberzug gestrichen. Wände und Decke weiss gestrichen. Zylinderschloss auf Wohnung abgestimmt.

### Balkon

Bodenbelag in Keramikplatten auf Stelzen verlegt, Farbe gemäss Farb- Materialkonzept Architekt.

### Umgebung

Umgebung gemäss bewilligtem Umgebungsplan.

## Allgemeines

### Mehrkosten

Vom Käufer gewünschte Änderungen (Mehr-/Minderkosten) werden auf einer separaten Kostenübersicht angezeigt. Erst nach Unterzeichnung dieser Kosten durch den Käufer werden diese Arbeiten ausgeführt.

### Garantieleistungen nach SIA

Sämtliche Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt. Zwei Jahre Garantie nach Wohnungsübergabe und fünf Jahre Garantie bei verdeckten Mängeln.

### Vorbehalte

Aktueller Stand: November 2024. Der vorliegende Kurzbaubeschrieb, die Verkaufsdokumentation und sämtliche andere Vermarktungsunterlagen dienen rein informativen Zwecken und haben keine bindende Wirkung im Vertragskontext.

Alle genannten Informationen sind unverbindlich. Projektänderungen, Layoutanpassungen und Abweichungen der Materialien und Möbel in den dargestellten Visualisierungen bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Die einzigen verbindlichen Informationen sind die Angaben im Kaufvertrag und in dessen Anhänge.

### Bezugstermin

Voraussichtlicher Bezugstermin und Eigentumsübertragung ist im Frühjahr 2026. Die Käuferschaft wird drei Monate vor Bezug schriftlich über den definitiven Einzugstermin informiert.

### Architekt:

Kalfopoulos Architekten AG,  
Neue Winterthurerstrasse 28, 8304 Wallisellen

### Bauherr:

Ellena Immobilien AG  
Schiedhaldenstrasse 72  
8700 Küsnacht