

# Verkaufsbaubeschrieb

## Objekt

Ersatzneubau Mehrfamilienhaus in Jakob-Fügli Strasse 2-4, 8048 Zürich Altstetten (Kataster-Nr. AL10 – AL11). Es werden 21 Wohnungen und eine Tiefgarage mit ca. 230 m<sup>2</sup> erstellt.

## Grundlagen

Der vorliegende Baubeschrieb soll einen Überblick über die Art und den Umfang der vorgesehenen Bauarbeiten verschaffen und legt den Basisausbau fest. Änderungen am Bau, im Fabrikat, Material und in der Ausführungsart bei gleichbleibender Qualität sind vorbehalten. Um den sich schnell entwickelnden Neuerungen auf dem Bausektor gerecht zu werden, sowie aus gestalterischen Überlegungen und Absichten, behält sich die Unternehmung vor, sinnvolle Änderungen und Verbesserungen gegenüber dem Baubeschrieb ausführen zu lassen.

Ebenfalls können, infolge allfälliger Lieferschwierigkeiten der Unternehmer, einzelne Produkte oder Fabrikate durch andere mit gleichwertiger Qualität ersetzt werden.

Die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden, Fenster, Türen und Beläge sowie des Dachs und Untergeschosses sind durch ein unverbindliches Farb- und Materialkonzept definiert.

## Rohbau

### **Mauerwerk, Aussen- und Innenwände**

Die Aussen und Innenwände sind aus Stahlbeton bzw. wo es die Statik zulässt, aus Mauerwerk. Das Gebäude wird mit einer mineralischen, verputzten Aussenwärmedämmung versehen. Die Wohnungstrennwände werden nach den Vorgaben des Bauingenieurs und

unter Berücksichtigung der Schalldämmvorgaben des Bauphysikers in Stahlbeton erstellt. Die Innenwände des Untergeschosses werden gemäss statischem Konzept in Stahlbeton bzw. Mauerwerk ausgeführt. Die Kellerunterteilungen werden als Systemtrennwände erstellt. Die Umfassungswände des Untergeschosses / der Tiefgarage werden in Stahlbeton erstellt.

### **Dach**

Die Ausführung des nicht begehbaren Flachdachs erfolgt nach den Anforderungen der Bauphysik. Die Realisierung der Flachdachkonstruktion ist mit Wärmedämmung und extensiver Begrünung (Warmdach) vorgesehen.

### **Fassaden**

Die Gebäudefassade ist mit einer Außendämmung versehen, die durch die Anordnung von vertikalen und horizontalen Balken ein ansprechendes, rhythmisches Raster bildet. Die Balken werden durch die Verwendung von groben und feinen Strukturen im Deckputz erzielt, was der Fassade eine interessante Textur verleiht. Die genaue Farbgebung und die Beschaffenheit der Oberflächen sind sorgfältig im Farb- und Materialkonzept der Architekten festgelegt worden.

Dadurch wird gewährleistet, dass die Fassade eine harmonische und ästhetisch ansprechende Gestaltung erhält, die sowohl funktional als auch ästhetisch überzeugend ist. Die Kombination aus vertikalen und horizontalen Balken sowie die Variationen in der Struktur schaffen eine einzigartige und individuelle Ausstrahlung des Gebäudes. Insgesamt präsentiert sich die Fassade als gelungene Verbindung von ästhetischer Gestaltung und energetischer Effizienz.

### **Fenster / Sonnenschutz**

Sämtliche Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebefenster der Wohnungen werden mit 3-fach-Isolierverglasung in einer Holz-Metall-Konstruktion ausgeführt. Die Fenster sind innenseitig Eiche Natur. Für jedes Zimmer ist mindestens ein Öffnungsflügel vorgesehen. Die Zugänge zu den Terrassen, Balkonen und Fenstern der Erker

aus Holz-Metall sind mit Schiebetüren versehen, die der Norm Sia 500 entsprechen (Schwelle < 2,5 cm).

Die Fensterverglasungen werden gemäss den wärme- und schalltechnischen Anforderungen des Bauphysikers erstellt. Die Fenster in den erdberührenden Wohnungen verfügen über einen erhöhten Einbruchschutz.

Verbundrafstoren aus Aluminium sorgen für optimalen Sonnenschutz und Verdunkelung der Wohnräume. Die meisten Aussenterrassen profitieren von einer Beschattung, die durch Stoffmarkisen garantiert wird. Farb- und Stoffauswahl erfolgt durch den Architekten und kann nicht gewählt werden.

### **Türen und Tor**

Die Hauseingangstür ist aus Glas-Metall mit wärmegeprägten Aluminiumprofilen mit Dreifachverglasung geplant. Die Türen des Containerraums und des Fahrradraums sind aus Aluminium. Das Garagentor ist ein automatisiertes Rundlaufftor mit einem manuellen Funksender, der für jeden Parkplatz vorgesehen ist.

Die Details der Farben und der Oberflächen sind im Farb- und Materialkonzept der Architekten festgelegt. Die Türen werden gemäss den wärme- und schalltechnischen Anforderungen des Bauphysikers erstellt.

### **Elektroinstallationen und Einbauleuchten**

Der Ausbau der Elektroinstallationen in den Wohnungen entspricht einem gehobenen Standard. Jedes Zimmer verfügt über elektrisch bedienbare Rafflamellenstoren. In den Wohn- und Schlafzimmern sind Multimediaanschlüsse vorgesehen. Die Nassräume, Entrees, Küchen, Re-duits und Korridore sind mit einer genügenden Anzahl moderner Deckeneinbauleuchten ausgestattet.

Die Sonnerie verfügt über eine Video-Gegen-sprechanlage. Die Aussenbeleuchtung ist Teil des Gestaltungskonzepts.

### **Photovoltaikanlage**

Moderne Photovoltaikanlagen sind langlebig

und erfordern nur minimale Wartungsaufwendungen. Kunden können daher auf eine zuverlässige und wartungsarme Energiequelle zählen. Sie haben die Möglichkeit, den produzierten Strom selbst zu nutzen oder überschüssige Energie ins Netz einzuspeisen und von Einspeisevergütungen zu profitieren. Photovoltaik ist eine zukunftssichere Investition, da der Bedarf an sauberer Energie weltweit steigt und Technologien weiterentwickelt werden, um die Effizienz und Leistung von Photovoltaikanlagen zu verbessern.

### **Heizsystem**

Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral mittels Pelletheizung. Eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung verteilt die Wärme gleichmässig in der ganzen Wohnung. Raumthermostate sind in allen Zimmern vorgesehen. Wärmemengenzähler pro Wohnung.

### **Badezimmer und Toiletten**

Die Sanitäreinbauten sind Teil des Gestaltungs- und Farbkonzepts. Dabei handelt es sich um ausgewählte, moderne Sanitärapparate und Armaturen, die einem hohen Standard entsprechen. Alle Wohnungen verfügen über Waschmaschine und Tumbler.

### **Liftanlage**

Der einseitige Personenaufzug verfügt über eine Tragfähigkeit von 630 kg, ist rollstuhlgängig und bietet Platz für 8 Personen. Die Innenausstattung ist Teil des Gestaltungskonzepts.

### **Parksystem**

Die automatische Querschlebe-Parkanlage wird mittels Bedienelement bei der Garageneinfahrt gesteuert.

## **Ausbau**

### **Bodenbeläge**

Die Wohn- und Schlafräume sowie die Korridore der Wohnungen werden mit einem Holzparkettboden belegt. Die Bäder, Duschräume und Separattoiletten erhalten einen Plattenbelag (Feinsteinzeug). Die privaten Kellerräume im Un-

tergeschoss werden mit einem Hartbeton versehen. Die Tiefgarage, der Fahrradraum und der Containerraum werden einen Bodenbelag aus Hartbeton haben.

### **Oberflächen der Innenwände und Decken**

Sämtliche Innenwände und Decken der Wohn- und Schlafräume sowie der Korridore werden mit Weissputz versehen. Wände und Decken im Treppenhaus werden mit Sichtbeton Typ 4 versehen. Die Wände der Bäder und Duschräume erhalten einen Plattenbelag (Feinsteinzeug).

### **Küchen**

Die Einbauküchen in gehobenem Standard variieren in ihrer Anordnung je nach Wohnungstyp. Für jede Wohnung wurde ein spezifischer Ausbau mit Wohngeschosse dem Küchenbauer definiert. Die vorgesehenen Haushaltsgeräte umfassen einen Geschirrspüler, einen Backofen mit Dampfgharer und Induktionskochfelder. Unterbauleuchten sind bei Hochschränken vorgesehen.

### **Reduits**

Wände sind in Weissputz und gestrichen. Decken werden im Sichtbeton Typ 4 versehen.

### **Keller**

Jede Wohnung erhält einen entweder ein Réduit oder einen Kellerraum. Die Kellerräume sind nicht beheizt und werden natürlich entlüftet. die Kellerabtrennung ist in Lochblech-Trennwand-Leichtbauweise ausgeführt geplant.

### **Garderoben**

Die Einbauschränke im Eingangsbereich sind Teil des Gestaltungskonzepts. Farbgebung gemäss Konzept des Architekten.

### **Innentüren**

Die Wohnungseingangstüren werden in einer massiven Holzkonstruktion ausgeführt und mit Eichenfurnier belegt. Sie sind mit einer Dreipunktverriegelung, Sicherheitszylindern und einem Spion ausgestattet. Die Gegensprechanlage verfügt über eine Videofunktion. Die Wohnungsinnentüren bestehen aus Stahlzargen.

## **Aussenanlagen**

Terrassen werden mit Aussenplatten entsprechend dem Farb- und Materialkonzept und unter Berücksichtigung der Umgebungsgestaltung belegt. Die Übergänge vom Wohnraum zu den Aussenbereichen werden mit rollstuhlgängiger Schwellenhöhe ausgeführt.

Entsprechend den Anforderungen von Grün Stadt Zürich weist die Aussenanlage grosse Rasenflächen auf. Baumpflanzungen schirmen das Gebäude von der angrenzenden, wenig befahrenen Strasse ab.

Das Mehrfamilienhaus ist in eine hochwertig gestaltete Umgebung eingebettet, welche die privaten Terrassenbereiche allseitig ergänzt. Die Materialisierung der Zugangswege und Aussenflächen sowie die Bepflanzung und die Umgebungsbeleuchtung sind Teil des Gesamtkonzeptes des Architekten.



[www.zuri-square.ch](http://www.zuri-square.ch)

**Architekt:**

A2017+

Architekten GmbH

**Beratung & Verkauf:**

Nexus Immobilien AG

Dorfstrasse 40

8834 Schindellegi

Tel.: 044 206 11 77

[info@nexus.swiss](mailto:info@nexus.swiss)