ROCCIA

AUF STEIN GEGRÜNDET

FASSADENSTUDIE – ILLUSTRATIVE HANDZEICHNUNG



AUSBAU-BESCHRIEB

EINE REISE VON AUSSEN NACH INNEN

10 Parteien - MEHRFAMILIENHAUS ROCCIA

STEINBÜELWEG 18 · 8332 RUSSIKON

WWW.ROCCIA-RUSSIKON.CH

ADT INNOVA GROUP

DAS PROJEKT

Auf Stein gegründet – eine Reise von aussen nach innen.

An ruhiger Hanglage am Steinbüelweg in Russikon entsteht ein Mehrfamilienhaus in Massivbauweise – erstellt nach MINERGIE-Standard (nicht zertifiziert), mit Erdsondenheizung, Photovoltaik und Komfortlüftung. Dieser Ausbaubeschrieb führt Sie wie auf einem Rundgang durchs Haus: von der Umgebung über die Gebäudehülle in die Räume hinein – bis zu Bad und Küche.

Bei rechtzeitigem Vertragsabschluss gestalten Sie Ihre Wohnung aktiv mit: Materialien, Oberflächen und Ausstattungen wählen Sie im Rahmen der Käuferauswahl aus.

Die im Kaufpreis enthaltenen Budgets pro Wohnung finden Sie direkt bei den jeweiligen Positionen.

DER RUNDGANG

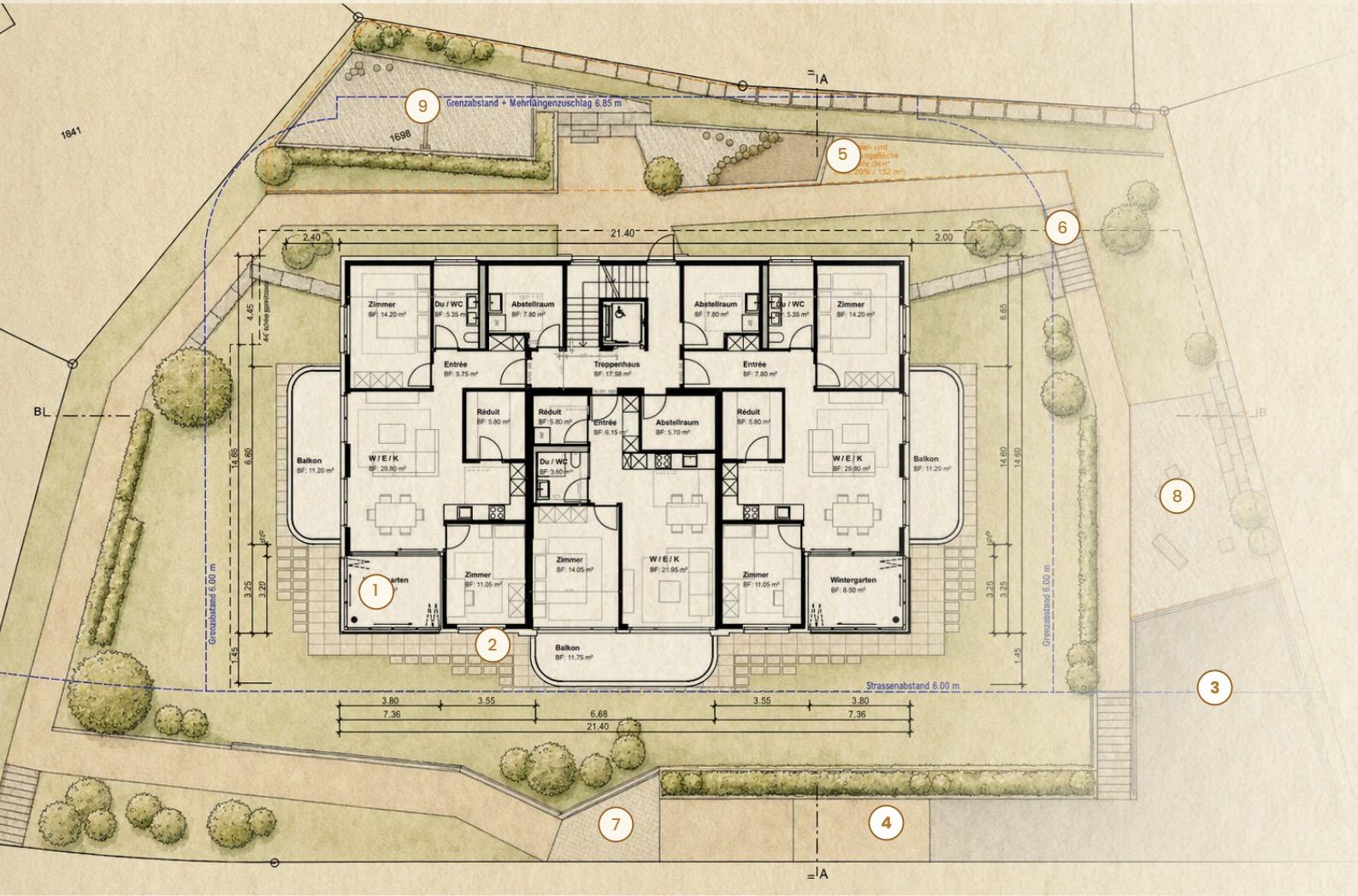
01 Umgebung & Aussenraum S. 3
02 Gebäudehülle, Fenster & Türen S. 4
03 Energie, Haustechnik & Elektro S. 5
04 Die Küche S. 6
05 Nasszellen S. 7
06 Oberflächen, Beleuchtung & Einbauschränke S. 8
+ Gut zu wissen · Anlagen · Kontakt S. 9

VERBINDLICHKEIT Massgebend ist ausschliesslich der notariell unterzeichnete Kaufvertrag sowie Bau- und Raumbeschrieb usw. Das vorliegende Dokument dient der Übersicht – es ist nicht abschliessend und nicht rechtsverbindlich. Alle Darstellungen sind illustrative Handzeichnungen – sie zeigen das Konzept und sind weder massstäblich noch farbverbindlich.

BUDGETS Im Kaufpreis enthalten: Küche · Sanitärapparate & Badmöbel · Boden- & Wandbeläge · Einbauschränke · Beleuchtung – die Beträge finden Sie bei den Stationen 04–06, brutto inkl. MwSt., Installation und Montage.

Umgebung & Aussenraum

Die Reise beginnt am Steinbüelweg: zwischen Hecken und Bäumen, mit privaten Gärten gegen Süden und dem Haus mittig im Grünen.



1 **WINTERGARTEN**
Isolierter, passiv durch den Wohnraum beheizter Wintergarten.

2 **GARTENSITZPLATZ & BALKON**
Boden mit Zementplatten; Balkone mit Betonbrüstung und Glasaufbau. Im EG frostsicheres Gartenventil mit Handrad.

3 **ZUFAHRT TIEFGARAGE**
Direkter, behindertengerechter Hauszugang mit Lift in alle Geschosse. Veloabstellplätze in separatem Bereich der Tiefgarage; Kinderwagenraum beim Liftvorplatz im UG. E-Ladestationen optional, Lastenmanagement bei allen Einstellplätzen vorbereitet.

4 **BESUCHERPARKPLÄTZE**
Im Freien, am Steinbüelweg.

5 **SPIEL- & RUHEBEREICH**
Garten und Bepflanzung gemäss Umgebungsplan, Revision während Bauphase

6 **AUSSENTREPPE / HANGSICHERUNG**
Terrassierte Hanglage mit Stützmauern und bepflanzten Rabatten.

7 **EINFAHRT VELO & BRIEFKASTEN**
Zufahrt zum Velobereich in der Tiefgarage; Briefkastenanlage beim Hauszugang.

8 **AUFENTHALTSZONE**
Gemeinschaftliche Zone mit Möblierung.

9 **KINDERSPIELPLATZ**
Spielbereich gemäss Umgebungsplan.

Gebäudehülle, Fenster & Türen



1 **GEBÄUDEHÜLLE**
Massivbauweise, erstellt nach MINERGIE-Standard (nicht zertifiziert).

2 **DACH**
Photovoltaik-Anlage, integriert in die Dachfläche.

3 **FASSADE**
Verputzt gemäss Material- & Farbkonzept.

4 **DACHFENSTER**
Ausklappbar im 2. Dachgeschoss – mit kleinem Balkon.

5 **FENSTER**
Kunststoff-Metall-Fenster, pro Zimmer mind. 1 Dreh-/Kippflügel; 3-fach-Isolierverglasung.

6 **WINTERGARTEN**
Isolierter, passiv durch den Wohnraum beheizter Wintergarten.

7 **BALKON**
Brüstung in Beton mit Glasaufbau.

8 **SONNENSCHUTZSTOREN**
Verbundraffstoren, elektrisch betrieben.

9 **SCHALLSCHUTZ**
Erhöhte Anforderungen gemäss Norm SIA 181:2020 «Schallschutz im Hochbau».

TÜREN

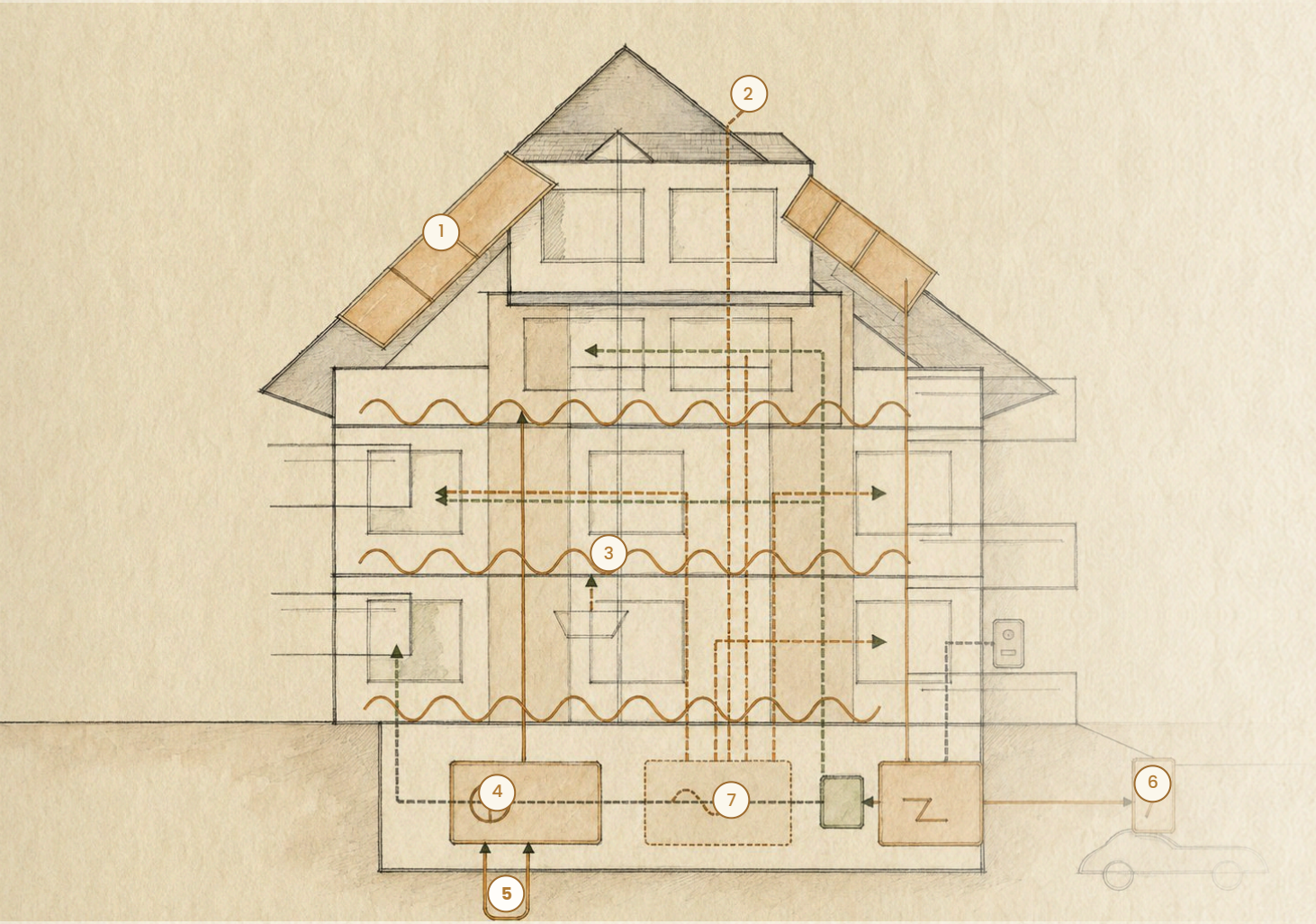
Wohnungseingangstüren aus Holz mit Sicherheitszylinder und Mehrpunktverriegelung · Innentüren aus Holz mit Stahlzargen

Fassadenstudie: illustrative Handzeichnung – massgebend sind die Pläne des Architekten.

STATION 03 – DURCH DIE TECHNIK

Energie, Haustechnik & Elektro

Die Wärme kommt aus der Tiefe, der Strom vom Dach – und frische Luft in jeden Raum.



1 **PHOTOVOLTAIK**
Anlage auf dem Dach – Strom auch für die optionale E-Ladestation nutzbar.

2 **KOMFORTLÜFTUNG**
Kontrollierte Wohnungslüftung für alle Räume inkl. Keller; Abluft in Toiletten und Reduits. Küchenlüftung mit Umlufthauben. Kein Kühlfunktion, nur Luftaustausch ohne Fensteröffnung

3 **BODENHEIZUNG**
Wärmeverteilung über Bodenheizung; «Free-Cooling» im Sommer führ kühleres Raumklima

4 **WÄRMEPUMPE**
Erdsondenheizung mit Wärmepumpe.

5 **ERDSONDE**
Die Wärmequelle in der Tiefe.

6 **E-LADESTATION**
Optionale Ladestation; Grundinstallation mit Lastenmanagement installiert.

7 **WASSERENTHÄRTUNGSANLAGE**
Zentrale Enthärtung des Trinkwassers für das ganze Haus.

ELEKTRO & ANSCHLÜSSE

Glasfaser bis zum Wohnungsverteiler, interne Leitungen mindestens KAT 6 · Videogegensprechanlage, Sonnerie mit Kamera · Mindestens eine Multimediasteckdose pro Wohn- und Schlafzimmer · Elektrokonzept individuell gestaltbar

STATION 04 – DIE KÜCHE

Individuell geplant, solide ausgestattet

Alles ist wählbar – Möbel, Granitabdeckung, Rückwände, Geräte bis zum Layout – sofern es der Baufortschritt zulässt. Die Basisauswahl zeigt, was im Budget enthalten ist; eine Änderung bedeutet nicht zwangsläufig Mehrkosten.



1 **MÖBEL**
Grifflose Fronten mit Inox-Griffleiste, Farbe nach Wahl, Soft-Stop-Auszüge, Abfall-Trennsystem.

2 **ABDECKUNG & RÜCKWAND**
Naturstein: Granit PG 1 nach Wahl, 20 mm, poliert, Kanten leicht gefast – Rückwände in Granit, inkl. Steckdosenausbrüchen.

3 **GERÄTE**
Gemäss Küchenbeschrieb – Änderungen möglich: andere Geräte oder Fabrikate wählbar.

4 **DAMPFABZUG**
Flachschirmhaube mit Metallauszug, Umluftbetrieb mit Aktivkohlefilter.

5 **KOCHFELD & SPÜLE**
Induktionskochfeld mit 4 Kochzonen, flächenbündig; Unterbaubecken aus Edelstahl matt.

6 **LICHT**
Dimmbare LED-Unterbauleuchten, Farbtemperatur stufenlos regelbar.

FABRIKATE & LIEFERANTEN

Geräte: Electrolux (Basis) · Küchenbau & Auswahl: Oberland Küchen, Wetzikon. Küchenkonzept individuell gestaltbar

BUDGET KÜCHE · CHF

WHG 001 · 002	35'000.–
WHG 102 · 202 · 301 · 302	32'000.–
WHG 101 · 103 · 201 · 203	30'000.–

Brutto inkl. MwSt., Installation und Montage

Bad, Dusche & WC

Auch Ihre Nasszellen gestalten Sie individuell – Apparate, Armaturen, Möbel und Beläge wählen Sie im Rahmen der Käuferauswahl, sofern es der Baufortschritt zulässt; eine Änderung bedeutet nicht zwangsläufig Mehrkosten.



1 **BADEWANNE**
Stahl-Badewanne mit Schallisolierung; Armaturen mit Thermostat.

2 **WASCHTISCH & SPIEGELSCHRANK**
Waschtisch mit Unterbaumöbel und beleuchtetem Aufputz-Spiegelschrank – gemäss separater Apparateliste

3 **WC**
Wandklosett, spülrandlos, mit Unterputz-Spülkasten

4 **DUSCHE**
Bodenebene Dusche mit Dusch-Rinne, Kopf- und Handbrause mit Thermostat.

5 **DUSCHTRENNWAND**
Echtglas-Trennwand – inkl. Massaufnahme und Montage.

FABRIKATE & LIEFERANTEN

Sanitärapparate & Armaturen: Auswahl bei Richner, Volketswil · Badmöbel & Spiegelschränke: Lieferant Froidevaux, Dübendorf · Waschturm: Fabrikat Electrolux · Schallschutzkörper in allen Nasszellen

BUDGET SANITÄR · CHF

WHG 001 · 002	21'900.–
WHG 201 · 203	15'000.–
WHG 101 · 103	13'300.–
WHG 102 · 202	12'500.–
WHG 301 · 302	12'300.–

Brutto inkl. MwSt., Installation und Montage. Basisauswahl

Oberflächen, Beleuchtung & Einbauschränke

1 MALER- / GIPSERARBEITEN

- Innenwände: mineralischer Abrieb 1.5 mm, positiv oder negativ, weiss
- Andere Körnung oder gestrichener Weissputz optional; weitere Farbauswahl optional
- Decken und Dachschrägen in Weissputz (nicht streiflichtfrei, weiss)

2 BODEN- & WANDBELÄGE

- Bodenbeläge in den Wohnräumen: Sie wählen das Material im Rahmen der Käuferauswahl – Parkett, Naturstein, Keramikplatten, Feinsteinzeug oder Teppich
- Fugenlose Beläge (z. B. Industrie- oder Gussböden) sind nicht möglich
- Wandbeläge: keramische Platten nach Auswahl der Käuferschaft
- In den Nasszellen raumhoch verlegt
- Auswahl beim Lieferanten Domus Interior AG, Dübendorf

BUDGET BELÄGE · CHF PRO M²

Bodenbeläge	160.–
Wandbeläge	140.–

3 BELEUCHTUNG

- Beleuchtungskörper für allgemeine Zonen sowie Korridore, Küchen und Nasszellen geliefert
- LED-Spots / Einbauleuchten pro Wohnung; Dimmbarkeit als Käuferoption

LED-SPOTS JE WOHNUNG

WHG 001 · 002	12 Stk.
WHG 101 · 103 · 201 · 203	8 Stk.
WHG 102 · 202	6 Stk.
WHG 301 · 302	4 Stk.

4 EINBAUSCHRÄNKE

- Anzahl und Anordnung gemäss den Detailplänen des Architekten
- Ausführung und Innenausstattung im Rahmen der Käuferauswahl

BUDGET EINBAUSCHRÄNKE · CHF

WHG 301 · 302	3'300.–
WHG 103 · 203	2'800.–
WHG 101 · 201	2'500.–
WHG 001 ·002 · 102 · 202	im Küchenbudget



EINBAUSCHRANK – ILLUSTRATIVE DARSTELLUNG, NICHT VERBINDLICH

Gut zu wissen

BUDGETPREISE

Budgetbeträge verstehen sich brutto inkl. MwSt. Sie stehen nur bei den vom Totalunternehmer beauftragten Firmen zur Verfügung und werden nicht bar vergütet.

MEHR- / MINDERKOSTEN

Mehrkosten aus individuellen Käuferwünschen gehen vollumfänglich zulasten der Käuferschaft. Der Totalunternehmer erhebt darauf ein Honorar von 15 % und stellt die entsprechenden Akontozahlungen nach Baufortschritt in Rechnung. Minderkosten werden weder zurückerstattet noch gutgeschrieben, mit Mehrkosten verrechnet oder auf andere Budgetpositionen übertragen. Sie führen zudem zu keiner Reduktion des Honorars des Totalunternehmers.

ÄNDERUNGSWÜNSCHE

Bei rechtzeitigem Vertragsabschluss gestalten Sie mit. Grundriss-Anpassungen, z. B. in Küche oder Bad, sind nach Prüfung durch den Architekten teilweise möglich – nicht überall: Steigzonen, Heizungsverteiler und Elektro-Unterverteilung sind nicht verschiebbar.

ABRECHNUNG & ÜBERGABE

Zwischenabrechnung ca. zehn Tage vor der Vorabnahme – zahlbar bis einen Tag davor; Schlussabrechnung nach Bauvollendung, Restbetrag innert 30 Tagen. Übergabe schlüsselfertig, bezugs- und betriebsbereit, gereinigt; Bezugstermin vier Monate im Voraus.

UNTERNEHMERAUSWAHL

Die Unternehmer und Lieferanten sind von der Bauherrschaft vorgegeben und gelten für alle Arbeitsgattungen als zwingend; Ausbauten und Materialien werden dort ausgewählt.

EIGENLEISTUNGEN

Erst nach Übergabe mit unterzeichnetem Abnahmeprotokoll und nach der Eigentumsübertragung möglich.

IHR WEG ZUR WOHNUNG – DER ABLAUF

VERKAUF ADT · KÄUFERBETREUUNG ADT · UNTERNEHMER · KÄUFERBETREUUNG ADT · VERKAUF + KÄUFERBETREUUNG

1 2 3 4 5 6 7 8

1 BEURKUNDUNG

Reservationsvertrag und anschliessend öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages.

2 KÄUFERBESPRECHUNG

Ihre Wünsche, Fragen und Änderungsideen – Küche, Bad, Grundriss; zur Vorbereitung erhalten Sie den Grundrissplan, welcher im 1:1 Gespräch mit unserer Käuferbetreuung vorbesprochen wird.

3 STANDARD-UNTERLAGEN

Ihre Orientierung zur Terminierung Ihrer Auswahlen bei den entsprechenden Zulieferanten, welche Sie an der Käuferbesprechung erhalten – Auswahlen, Reihenfolge, Fristen.

4 AUSWAHL

Selbständige Auswahl mit den Lieferantenberatern bei den vorgegebenen Unternehmern und Lieferanten – Elektriker, Sanitär, Küche, Schränke, Beläge, usw.

5 GUT ZUR AUSFÜHRUNG

Nach dem 4 Augen Kontroll-Prinzip erhalten Sie das kontrollierte Angebot Ihrer Auswahlen mit Gut zur Ausführung von unserer Käuferbetreuung zur definitiven Auftragserteilung zugesendet.

6 BAUSTELLENBESUCHE WÄHREND BAUPHASE

Zwei fix begleitete Termine: Elektro-Rohbauabnahme und Plattenbesprechung vor Ort in Ihrer Wohnung

7 VORABNAHME

Ca. vier Wochen vor Fertigstellung – zur Qualitätssicherung und Ausräumung allfälliger Mängel Ihrer Wohnung inkl. Protokoll

8 SCHLÜSSELÜBERGABE

Eigentumsübertragung auf dem Notariat und Schlüsselübergabe inkl. Protokoll – Ihre Wohnung ist bezugsbereit. Doch noch vorhandene Mängel werden, sofern Sie die Wohnqualität nicht verunmöglichen, an einem Mängeltag kurz nach dem Bezug behoben.