



---

Verkaufsunterlagen  
Townhouses

---

# Highlights Townhouses West Village Wollerau

- Grosszügige 6.5- und 7.5-Zimmer Townhouses in modernem Ausbaustandard.
- Viel Wohnraum, clevere und luftige Grundrisse mit 6.5/7.5 Zimmern und Nanny/Gäste/Hobbybereich im Untergeschoss mit Atrium-Fenster.
- Ausbau im Minergie-Standard mit Zertifikat.
- Ansprechende Aussengestaltung und hochwertige Material- und Farbgebung.
- Moderne Haustechnik mit Erdsonden Wärmepumpe sowie Dach mit integrierten Photovoltaik-Panelen für eigene Stromerzeugung.
- Den Käufern steht ein Innenarchitekt als zentrale Ansprechperson für die Planung des Innenausbaus und der Materialisierung zur Verfügung.
- Aussenparkplätze vor dem Haus, zusätzlich weitere Parkplätze in der Tiefgarage erwerbbar.
- Optionale Möglichkeit, im Garten einen Pool und eine Pergola (Bewilligungen sind vorhanden) auszubauen.

# Baubeschrieb

## Allgemein

Die nachfolgenden Ausführungen dienen als Baubeschrieb für Townhouses Rebrainstrasse 1, 3 und 5 der Überbauung West Village, Etappe 3. Massgebend sind die Ausführungspläne des Architekten, Vorschriften und Vorgaben von Behörden, die Vorgaben der Fachingenieure sowie die SIA Normen. Sämtliche nicht definierten Positionen nach Auswahl und Definition Architekt. Visualisierungen dienen rein der Illustration und haben keine Verbindlichkeit.

## Minergie

Die Wohnobjekte werden alle im zertifizierten Minergie Standard gebaut und erfüllen damit mit Heizsystem, Wohnraumlüftung, Dämmung und Isolation sowie Energiegewinnung (Photovoltaik auf dem Dach) die entsprechenden Anforderungen.

## Baugrube, Kanalisation

Baugrubensicherung falls nötig mittels Erdanker und Gunitwand. Hauptleitungen aus Polypropylen oder Polyethylen unter Bodenplatte geführt, neue Kontrollschächte. Leitungen an Decke UG durch Sanitär geführt, Pressmuffen durch Baumeister geliefert. Kontrollschächte, Schlamm-sammler etc. aus Fertigbetonrohren. Ausführung gem. Vorschriften der Gemeinde. Grundwasserabdichtung mittels gelber Wanne in definierten Bereichen.

## Rohbau und Bodenplatte

Bodenplatte in Stahlbeton, Aussenwände gegen Erdreich in wasserdichter Ausführung. Statisch bedingte Betonwände in sämtlichen Geschossen. Decken in Stahlbeton. Balkone und auskragende Elemente isoliert gem. Anforderungen Bauphysiker. Treppenläufe vorfabriziert oder in Ortbeton inkl. Schallentkoppelung nach Definition Bauphysiker. Sichtbare Betonaussenwände mit Schalung Typ 2. Definition der Sichtbetonflächen durch Architekt. Unterirdische Aussenwände wasserdicht.

## Mauerwerk

Innenwände aus Backstein, Wände in Nebenräumen mit Kalksandstein gemauert in Sichtqualität oder in Backstein verputzt. Teilweise gedämmte Garagendecke, Noppenmatte an erdberührten Aussenwänden, Versetzarbeiten sämtlicher vorgefertigter Betonelemente. Zementüberzug/Hartbetonüberzug im Technikraum. Wände und Decke im Technikraum in Rohbeton.

## Innere Maler und Verputzarbeiten

Decken mit Grundputz und Weissputz Q3, gestrichen. Wände mit Grundputz und Weissputz Q3, gestrichen. Einläufige Vorhangschiene in Wohn- und Schlafräumen bei Fensterflächen (exkl. bei Dachschrägen). Wärmedämmung von beheizt zu unbeheizt inkl. Einbettung.

## Dachkonstruktion

Ganzer Dachstuhl in Holz (schräg und horizontal). Dachelemente als gedämmte Kastenelemente komplett fertig geliefert und montiert inklusive Aufbauten und Dachfenstern. Dachrand aus 3-Schichtplatten. Dacheindeckung der Kasten-Dachelemente mit PV-Elementen und Blindelementen. Dachwasserabführung sowohl innen als auch aussenliegend.

Grosses Dachfenster Ost im Townhouse Rebrainstr. 3.

## Metallbauarbeiten

Staketengeländer ohne Handlauf duplexiert oder Farbe nach Auswahl Architekt.

Optional Pergola für Haus 1 und 5 in Leichtbau (Holz und/oder Metall) mit feststehenden Lamellen, Farbe und Form gem. Gestaltung und Plan Architekt.

# Baubeschrieb

## Fenster

Einzel Fenster aus Holz-Metall, fertig behandelt, 3-fach Isolier-Verglasung  
Beschläge: OPO Oeschger, Hoppe Amsterdam  
Edelstahl matt. Einbruchwiderstandsklasse  
Grundsicherung.  
Hebeschiebetüren gem. Plan. Fensterrahmen  
innen weiss (optional in Farbe) gestrichen,  
ausser Standardfarbe Fensterbauer nach  
Gestaltungskonzept Architekt.

Lamellenstoren 90/70 elektrisch,  
einbrennlackiert, Farbe gem. Auswahl  
Architekt. Bei schrägen Fenstern in der  
Fassade im Dachgeschoss keine  
Lamellenstoren.

## Aussenflächen/Balkone

Zu den Wohnobjekten gehörende  
Gartensitzplatze und Balkone teilweise  
überdacht mit Betondecken.  
Bodenbeläge auf Aussenflächen in  
zementgebundenen Platten nach Auswahl  
und Materialkonzept Architekt.  
Absturzsicherungen bei Balkon  
Rebrainstrasse 3 mit Staketengeländer ohne  
Handlauf.

## Elektroinstallationen

Ausgewogene und stimmige Beleuchtung in  
Anlehnung der Architektur und räumlichen  
Nutzung. Adäquate und funktionale  
Umgebungs- und Aussenbeleuchtung. Licht  
und Storen teilautomatisiert in  
ausgewiesenen Bereichen z.B. Wohnen,

Essen und Küche. Standardausbau für  
Bedienung und Steuerung sowie  
Einzelraumregulierung in den übrigen  
Räumen. Vollautomatisierte Lösung inkl.  
Visualisierung etc. mit KNX/smart Home als  
Option möglich. Integrierte Alarmanlage (z.B.  
Securiton) mit Fenster- und Turkontakten als  
Option möglich, Photovoltaik-Anlage auf  
Dächern mit Wechselrichter. Individuelle,  
weitere Ausbaumöglichkeiten in Paketen  
gem. Definition und Vorgabe Elektroplaner.

## Be- und Entlüftung

Zuluft-System via Einlasse vor den Fenstern  
und Abluftventilatoren zur  
Wärmerückgewinnung in Warmwasser-  
system. Keine Kuchenabluft, Umluftvariante  
mit Aktivkohlefilter.  
Kellerräume in Zu- und Abluftsystem  
integriert. Optional Entfeuchtungsgerat  
(Secomat) in Waschräumen.

## Heizung & Wärmeverteilung

Gemeinsame Sole-Wasser (Erdsonden-)  
Wärmepumpe für alle drei Häuser. Verteilung  
mittels dampfdifusionsdichter Bodenheizung  
mit Metall-Verbundrohr in Unterlagsboden.  
Einzelraumregulierung mit Raum-  
thermostaten (Bedienung optisch wie Feller).

## Türen

Hauseingangstüren in Holz oder Metall gem.  
Design Architekt. Sicherheitsschliessenanlagen  
Kaba Star oder gleichwertig mit  
Sicherheitsrosetten.

Innentüren wo möglich raumhoch (exkl.  
Dachgeschoss), gestrichen in schwarz oder  
weiss mit Stahlzargen putzbündig Standard  
schwarz oder weiss. Bei Nasszellen WC-  
Rosetten ohne Anzeige.

## Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten wie z.B.  
Kastenrinnen, Dachwasserablaufe oder  
Dachabschlüsse in Chromstahl matt Plus.  
Fensterbänke in Aluminium.

## Fassade

Fassadengestaltung und Farbe nach Konzept  
des Architekten in Abstimmung mit dem  
Gestaltungsplan und der Gemeinde Wollerau.

## Sanitärinstallation

Ausführung gemäss Vorschriften und Planung  
Sanitaringenieur. Warmwassererzeugung  
über Wärmepumpe. Für die  
Warmwasserhochhaltung im Verteilsystem ist  
ein Begleitheizband vorgesehen.

Falleitungen in Vorwänden in Geberit Silent-  
Rohr. GIS-Vorwandsystem für schall-  
gedämmte Apparateinstallation inkl.  
Bepunktung. Reduzierter Druck-Aussenhahn  
bei den Sitzplätzen (kleiner 5 bar).

# Baubeschrieb

Sanitärapparate, Badkeramik, Schränke nach Auswahl Käufer gem. Budget. Sämtliche Apparate werden vom Käufer zusammen mit dem Innenarchitekten beim vorgesehenen Badbedarf in der Schweiz ausgesucht. Verglasungen/Duschkabinen vom Glaser in der Schweiz gem. Auswahl Bauherrschaft.

Budget Sanitärapparate (inkl. Waschturm, Verglasungen und ggf. Secomat):  
CHF 25'000.-- inkl. MWSt.

## Schreinerarbeiten

Sämtliche Schreinerarbeiten nach Ausbauwunsch des Käufers gem. Planung Innenarchitekt und Machbarkeitsentscheidung Architekt.

Budget Schreinerarbeiten:  
CHF 20'000.-- inkl. MWSt.

## Küchen

Hochwertige Schreinerküchen nach Ausbauwunsch des Käufers inkl. Geräte; Kochfeld mit integriertem Dampfzug, Backofen, Steamer, Geschirrspülmaschine. Für jedes Haus wird eine individuelle Küche geplant.

Budget Küche:  
CHF 45'000.-- inkl. MWSt.

## Unterlagsboden & Abdichtung

Bondeaufbau mit Bodenheizung, Wärmedämmung und trittschallgedämmtem Unterlagsboden. Abdichten von Fugen wie Plattenanschlüsse und Dilatationsfugen.

## Boden-/Wandbeläge

Bodenbeläge in Wohnräumen und Nasszellen nach Budget mit oder ohne Sockel (Kittfugen im Falle ohne Sockel erst nach zwei Heizperioden). Wandplatten in Nasszellen mit Plattenschildern gemäss Nasszellenplänen (Verhältnis Platten zu Weissputz ca. 50%/50%) bei mittlerer Raumhöhe von 2.51m, massgebend sind entsprechende Belagspläne Architekt.

Keramik- oder Feinsteinzeug-plattenbelag / Fertigparkett oder ortsgeschliffener Parkett vollflächig auf Unterlagsboden verklebt und verfugt. Preis pro m<sup>2</sup> gemäss Budget inkl. Material, Verlegearbeiten, allen Schnitten, Verschnitten und Reserve, An- und Abschlüssen, Sockel und Kittfugen, Treppen, etc. gem. Vorgegebenen Flächen nach Ausführungsplänen Architekt.

Budget Boden- und Wandbeläge:  
CHF 200.--/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

## Garage

Zugang über gemeinsame unterirdische Tiefgarage mit separatem Tor. Belüftung über FOL-Anlage. Garagendach mit 1-lagiger PBD-Abdichtung vollflächig verklebt und Drainagematte. Hartbetonbelag roh oder gestrichen gem. Farb- und Materialkonzept Architekt mit leichtem Gefälle zur Rinne und Korridor. Treppenaufgang als Fluchtweg direkt ins Freie.

## Umgebung

Für die Gestaltung der Umgebung der gesamten Überbauung gilt das Gestaltungskonzept des Architekten unter Berücksichtigung des geltenden Gestaltungsplanes für die Landparzellen sowie Vorgaben der Gemeinde. Townhäuser Rebrain 1 und 5 optional mit Pergola gem. Plan Architekt.

## Pool (optional)

Für alle Häuser wurde ein Pool bewilligt und kann optional durch die Käufer ausgebaut werden. Gerne beraten wir für einen individuellen Ausbau, falls diese Option gewählt wird. Eine Entscheidung zum Poolausbau ist aufgrund der Planungsabhängigkeiten zwischen den Fachplanern frühzeitig zu fällen.

# Normen

## Heizung / Lüftung / Sanitär Technische Vorgaben

Heizungsauslegung auf eine Tiefsttemperatur von  $t_m - 8^\circ\text{C}$

(Berechnung nach Norm SIA, Raumtemperaturen nach Norm SIA 384/2)

Raumtyp	Lüftung	beheizt	Raumtemp.	Diverses
Wohnen / Essen	ja	ja	22° C	Zu- und Abluftsystem mit WRG
Küche	-	ja	22° C	Umluft Dunstabzug mit Aktivkohlefilter (kein externer Abzug), Zu- und Abluftsystem mit WRG
Zimmer	ja	ja	22° C	Zu- und Abluftsystem mit WRG
Nasszellen mit Fenster	ja	ja	22° C	Zu- und Abluftsystem mit WRG
Nasszellen gefangen	ja	ja	22° C	Zu- und Abluftsystem mit WRG
Garage	FOL-Belüftung	nein	-	-
Keller / Entrée / Hobbyraum	ja	ja	22° C	Zu- und Abluftsystem mit WRG
Technikraum	Ventilator	nein	-	Ventilator

## Schallschutz

Es werden die Standard-Anforderungen gemäss Norm SIA 181:2020 eingehalten.

## Wärmeschutz

Die Bauteile werden mittels Energienachweis nach SIA 380/1:2016 berechnet und nach dessen Einzelbauteilwerten ausgeführt.

Der Energienachweis hält die kantonalen Wärmedämmvorschriften ein und wird von der Gemeinde bewilligt. Die Wohnobjekte werden im Minergie-Standard ausgeführt.

## Nutzlasten

Die Nutzlasten richten sich nach den SIA Normen und betragen:

Wohnraum / Keller	200 kg/m <sup>2</sup>	Gewerbe	500 kg/m <sup>2</sup>	Treppen / Korridore	400 kg/m <sup>2</sup>
Balkone	300 kg/m <sup>2</sup>	Terrassen Dachgeschoss	500 kg/m <sup>2</sup>	Umgebung über Garage.	500 kg/m <sup>2</sup>

## Hinweis Lüftungsverhalten:

Auch mit einem Zu- und Abluftsystem nach Minergie-Standard ist gutes Stosslüften in der Anfangsphase nach dem Bezug dringend notwendig, es besteht sonst die Gefahr von Bauschäden durch zu hohe Luftfeuchtigkeit (Schimmelpilz). Dauerlüften durch z.B. gekippten Fensterflügel führt neben steigenden Heizkosten ebenfalls durch die punktuell tiefen Oberflächentemperaturen zu Bauschäden.

# Innenarchitektur

## Phase 1: Beratung

Erstellen eines Farb- und Materialkonzepts  
(Boden - Wände - Decke, Fenster und Türen)  
- Begleitung Kundschaft in Showroom (Küche, Bad, Platten, Parkett)

**Zeitbudget pro Haus: 24h**

## Phase 2: Designplanung

- Erstellen von Designpläne für Garderobe (2 Stk.)
- Erstellen von Designpläne für Schränke (2 Stk.)
- Erstellen von Designpläne für Badmöbel und Waschküche (4 Stk.)
- Erstellen von Designpläne für Küche (1Stk.)
- 1x 4 Ambiente Visualisierungen eines Raumes

**Zeitbudget pro Haus: 48h**

## Phase 3: Ausführungsplanung

- Erstellen einer Sanitär Apparaten Liste mit Vorschlägen für Auswahlen
- Bereinigen der Auswahlen
- Erstellen von Ausführungspläne CAD
- Materialisierung der Nasszellen
- Koordination mit Fachplanern
- Kontrolle Produktionspläne Schreinerarbeiten & Küche

**Zeitbudget pro Haus: 48h**

STUDIO MARCO DI PAOLO

DP

## Innenarchitektur

*«Kreativität liegt nicht im Überfluss, sondern in der konzentrierten Einfachheit.»*

Nach diesem Credo entwickeln wir Räume mit subtiler Wirkung und Wohnwelten mit eigenem Stil – massgeschneidert, einzigartig und von harmonischer Ästhetik. Ob Sie nach Optimierung Ihrer Einrichtung streben, einen einzelnen Raum neu nutzen und umgestalten wollen oder ein umfassendes Innenarchitekturkonzept für Ihre Wohnräume wünschen – Ihre spezifischen Bedürfnisse sowie Kostenverbindlichkeit und Termintreue stehen stets im Zentrum unserer Arbeit. Wir begleiten Sie umfassend von der Konzeptphase bis zur erstklassigen Realisierung Ihres Projektes.

—  
[www.marcodipaolo.com](http://www.marcodipaolo.com)

Interior  
Products  
Architecture

Studio Marco Di Paolo, Industriestrasse 1, CH 8808 Pfäffikon SZ, Switzerland  
[studio@marcodipaolo.com](mailto:studio@marcodipaolo.com), [www.marcodipaolo.com](http://www.marcodipaolo.com)  
+41 55 410 10 12

# Handling Budgets und Käuferänderungen

## Handling Budgets

Sämtliche Budgets verstehen sich inkl. MWSt. Sollten Budgets nicht ausgeschöpft werden, werden allfällige Restbeträge dem Käufer angerechnet resp. mit Käuferänderungen/Zusatzwünschen verrechnet. Der Käufer hat somit die Möglichkeit, Budgets auch individuell zu verwenden (z. Bsp. falls der Käufer beim Bodenbelag unter Budget ist, kann er den Restbetrag z. Bsp. für die Küche anrechnen).

## Handling Käuferänderungen / Käuferwünsche

Änderungen am Werk:

Es gibt grundsätzlich kein Recht auf Änderungen am Werk ausserhalb des durch die Ausbaubudgets vorgesehenen Käuferentscheidungen. Alle vom Käufer dennoch gewünschten Änderungen am Werk (z. Bsp. Wände verschieben, Veränderung der Anordnung Sanitäranschlüsse etc.) werden nach Aufwand durchgeführt. Der Käufer erhält vom Verkäufer hierfür vor Start der Änderungsplanung und Umsetzung eine Offerte, in welcher sämtliche beteiligten Parteien (Architekt, Fachplaner, Bauleitung, Lieferant, Handwerker etc.) seine vorgesehenen Kosten mit der Genauigkeit von +/- 15% deklariert. Die Änderungen werden erst in Angriff genommen, wenn die Offerte rechtzeitig durch den Käufer unterschrieben wurde und die Änderungen durch den Verkäufer und an den Änderungen

involvierte Parteien bewilligt werden. Der späteste Zeitpunkt der Freigabe (abhängig vom Bauablauf / Baufortschritt) wird durch den Verkäufer definiert. Änderungswünsche, welche eine Bauausschreibung erfordern (öffentliche Ausschreibung/Baubewilligung) können nicht berücksichtigt werden.

Käuferänderungen:

Sämtliche Veränderungen durch den Käufer im Sinne einer Budgetüberschreitung oder der Auslösung/Bestellung einer Ausbauoption oder Änderung (z.B. Markise oder Aussenpool) erfolgen mit einem fixen Honorar-Zuschlag von 30% auf die effektive Budgetüberschreitung resp. auf den Optionspreis plus MWSt., welcher sämtliche Planungs- und Betreuungskosten abdeckt.

Der Kostenteiler beträgt:

- 8% Architekt
- 7% Bauleitung
- 6% Betreuung u. Beratung/Honorare Dritte
- 9% Honorare Fachplaner / übrige Kosten

Die Kosten für Optionen werden durch den Verkäufer definiert und Änderungen erfolgen erst nach einer schriftlichen Freigabe der Käufer. Es gibt grundsätzlich kein Recht für Käuferänderungen, sämtliche Änderungen müssen durch den Verkäufer bewilligt / freigegeben werden. Der späteste Zeitpunkt der Freigabe (abhängig vom Bauablauf / Baufortschritt) wird durch den Verkäufer definiert.

## Änderungen an Baubeschrieb und Ausbau

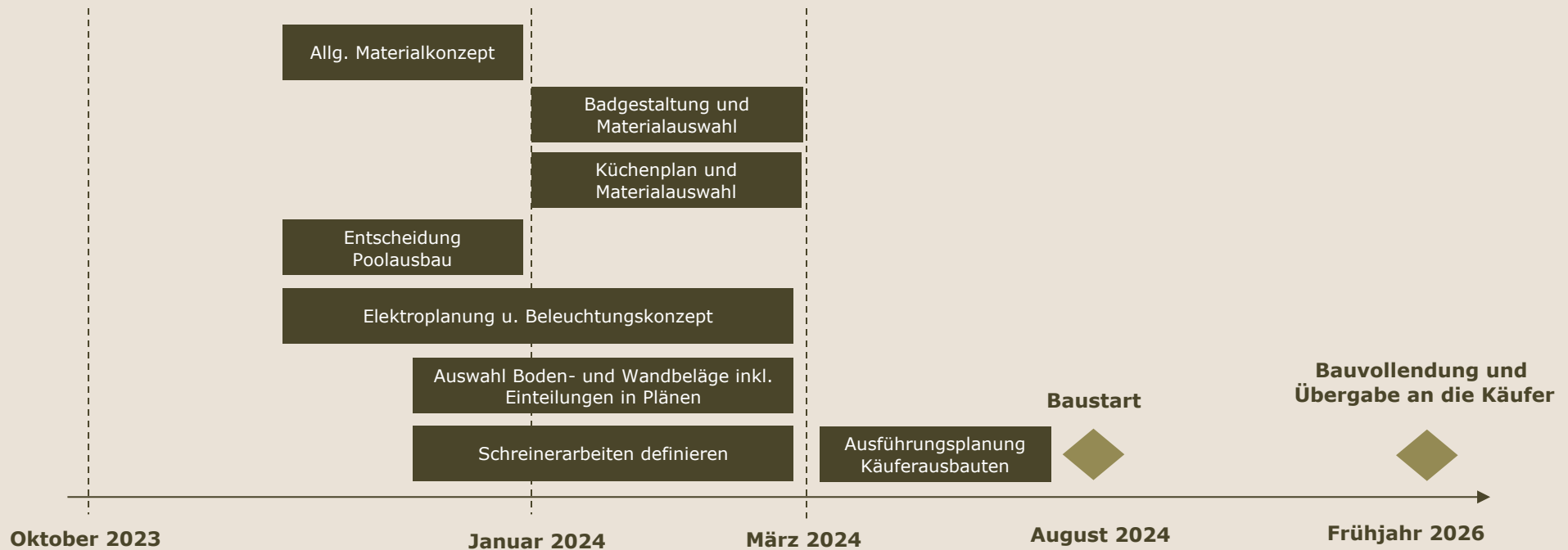
Die Verkäuferin behält sich das Recht vor, im Zuge der Ausführungsplanung Änderungen an diesem Baubeschrieb vorzunehmen. Es gilt der in der Kaufvertragsbeurkundung festgelegte Baubeschrieb.



# Terminprogramm

- Baueingabe und Baubewilligung ist abgeschlossen.
- Ausführungsplanung und Fachplanung begonnen.
- Baustart anfangs August 2024 / Bezug im Frühjahr 2026.
- Genaue Bezugstermine werden spätestens vier Monate vor Fertigstellung bekannt gegeben.
- Käuferwünsche und -ausbauten gem. nachfolgendem Terminplan, begleitet vom Innenarchitekten.

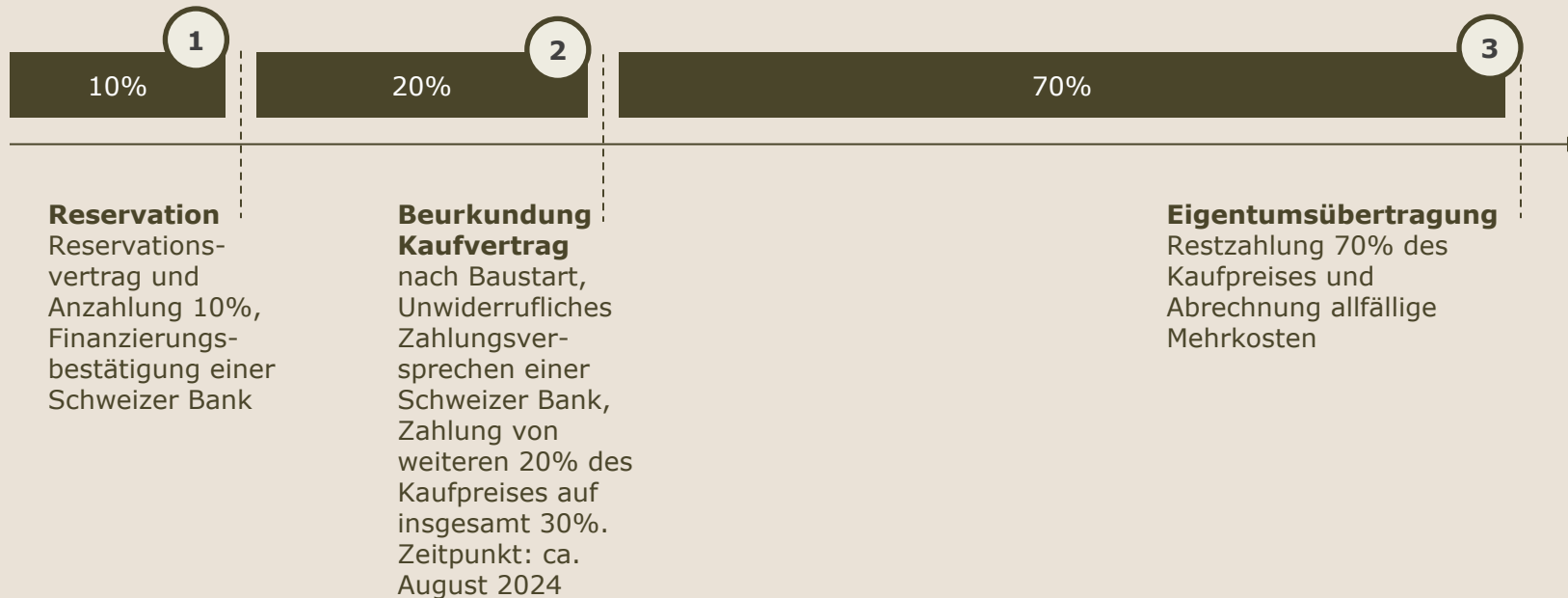
## Terminplan Innenarchitektur und Käuferausbauten:



# Kaufabwicklung

- Die West Village GmbH garantiert der Käuferschaft eine zentrale Abwicklung des Bauprojektes als Verkäuferin, Bauherrin und Käuferbetreuerin.
- Sicherheit für Käuferschaft durch bewährtes Team aus Bauherrschaft/Verkäufer, Architekt, Bauleitung und Finanzierungspartner Bank Julius Bär.
- Notariats- und Grundbuchgebühren teilen sich Käufer und Verkäufer hälftig.
- Die Beurkundung findet beim Notariat und Grundbuchamt Höfe, Wollerau, statt.

## Kaufabwicklung in drei Schritten:



Bauherrschaft/Verkäuferin:



West Village GmbH  
Chaltenbodenstr. 4A  
8834 Schindellegi

Architektur:

FORMENSPRACHE S GmbH  
Architektur & Design

Formensprache S GmbH  
Chaltenbodenstr. 4A  
8834 Schindellegi

Finanzierungspartner:

**Julius Bär**

Bank Julius Baer AG  
Bahnhofstrasse 36  
8010 Zürich

Ihr Kontakt:

West Village GmbH  
Chaltenbodenstrasse 4A  
8834 Schindellegi  
Mobil: +41 76 324 33 50  
eMail: [welcome@westvillage.ch](mailto:welcome@westvillage.ch)



westvillage

WOLLERAU