

ROSENTOUR

RAPPERSWIL-JONA





[WWW.ROSENTOR.CH](http://WWW.ROSENTOR.CH)



**Rütistrasse 96, 98, 100 & Meienbergstrasse 101  
Rapperswil-Jona**

## URBAN MIT LÄNDLICHEM FLAIR

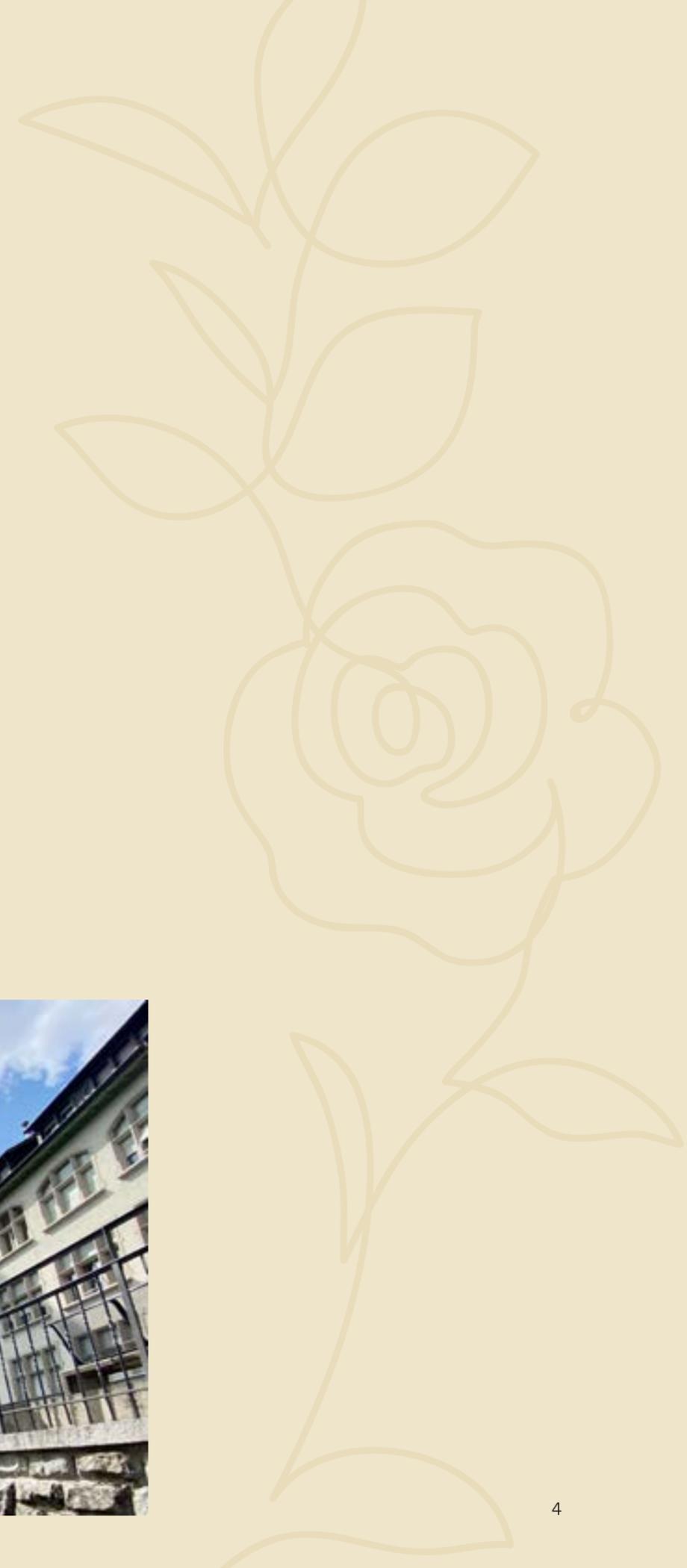
URBAN  
FAMILIENFREUNDLICH  
LÄNDLICH  
TOP ERSCHLISSUNG  
FREIRAUM

Treten Sie ein! Das städtebauliche Tor zur «Rosenstadt» Rapperswil-Jona, gebildet durch die neue Wohnüberbauung «Rosentor», steht Ihnen offen. Die topmodernen Eigentumswohnungen liegen am Fusse des Meienbergs an der Rüti- und Meienbergstrasse in Rapperswil-Jona, angrenzend an die Naherholungsgebiete und doch bestens vernetzt.

Die vier Gebäude umfassen einen grosszügigen, zusammenhängenden und ruhigen Freiraum abseits des Verkehrs. Der Hof bietet attraktiven Spiel- und Erholungsraum für Kinder und Erwachsene. Die locker verteilten Baumgruppen und das üppige Grün sorgen für ein ländliches Flair, während die privilegierte Lage ein urbanes und zeitgemässes Wohnen ermöglicht.

In der Wohnüberbauung «Rosentor» entsteht ein Wohnungsmix aus 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen. Die Räume präsentieren sich dank einer offen konzipierten Raumaufteilung grosszügig und luftig. Die funktionalen Grundrisse ermöglichen eine optimale Möblierung. Auf den grosszügigen Balkon- und Aussenflächen lässt es sich hervorragend entspannen. Ganz besonders attraktiv sind die weiträumigen Attikawohnungen, die eine freie Rundumsicht bieten.

Hier werden Komfort, Lifestyle und Design vereint. Geniessen Sie eine hohe Lebensqualität mit urbanem Wohnkomfort inklusive guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Schulen und Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Sportangebote sowie den Autobahnanschluss in der Nähe.





## RAPPERSWIL-JONA

### Die «Rosenstadt» Rapperswil-Jona

Rapperswil-Jona hat einiges zu bieten. Die charmante Stadt mit urbanem und doch familiärem Flair präsentiert sich mit hohem Lebensstandard, historischen Sehenswürdigkeiten und vielfältigem Kulturangebot. In der Energiestadt werden durch verantwortungsvolles Handeln die Lebensqualität und das Klima geschont. Es gibt ein breites Gesundheits- und Versorgungsangebot: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Primar- und Oberstufenschule und diverse Sport- und Bewegungsmöglichkeiten sorgen für kurze Wege und viel Komfort.

Das Wahrzeichen der Stadt, das Schloss, thront über dem See und in den Rosengärten auf den öffentlichen Plätzen blühen bunte Rosen. Die Umgebung am oberen Zürichsee bietet neben der landschaftlichen Schönheit diverse Erlebnisangebote. Dank der guten ÖV-Anbindung und dem Autobahnanschluss sind der Wirtschaftsraum Zürich sowie weitere Städte (Zug, St.Gallen, Chur usw.) schnell und unkompliziert zu erreichen.

### Nicht nur für Familien

Auch das Freizeit- und Naherholungsangebot in Rapperswil-Jona bietet für alle Altersgruppen viel Diversität: Hallen- und Seebad, Spielplätze, Kinderzoo, Kino, Eishalle, die wunderschöne Altstadt, die längste Holzbrücke der Schweiz und natürlich den Hafen mit wunderschönen Sonnenuntergängen finden Sie im Regionalzentrum am oberen Zürichsee.

Rapperswil-Jona stellt den Kindern und Jugendlichen ein vielfältiges Freizeit-, Lern- und Unterstützungsangebot zur Verfügung und setzt sich damit für Integration und Mitwirkung von Kindern und Jugendlichen in der Gesellschaft ein. Die Stadt bietet diverse familien- und schulergänzende Betreuungsmöglichkeiten, die es Eltern einfach machen, Beruf und Familie unter einen Hut zu bringen.



1 2 3 4 5

6

7 8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20



# ROSENTOR LAGE



- 1 Sportanlage Grünfeld
- 2 Oberstufe Rain
- 3 Bächlihof, Jucker Farm
- 4 Strandbad Stampf
- 5 Schule Bollwies
- 6 Einkaufszentrum Eisenhof
- 7 Bahnhof Jona
- 8 Vitaparcours Jona
- 9 Hofladen Meienberg
- 10 Knies Kinderzoo
- 11 Rosenklinik Rapperswil
- 12 Fachhochschule Ostschweiz
- 13 Bahnhof Rapperswil
- 14 Schulen Hanfländer
- 15 Einkaufszentrum Sonnenhof
- 16 BWZ Rapperswil-Jona

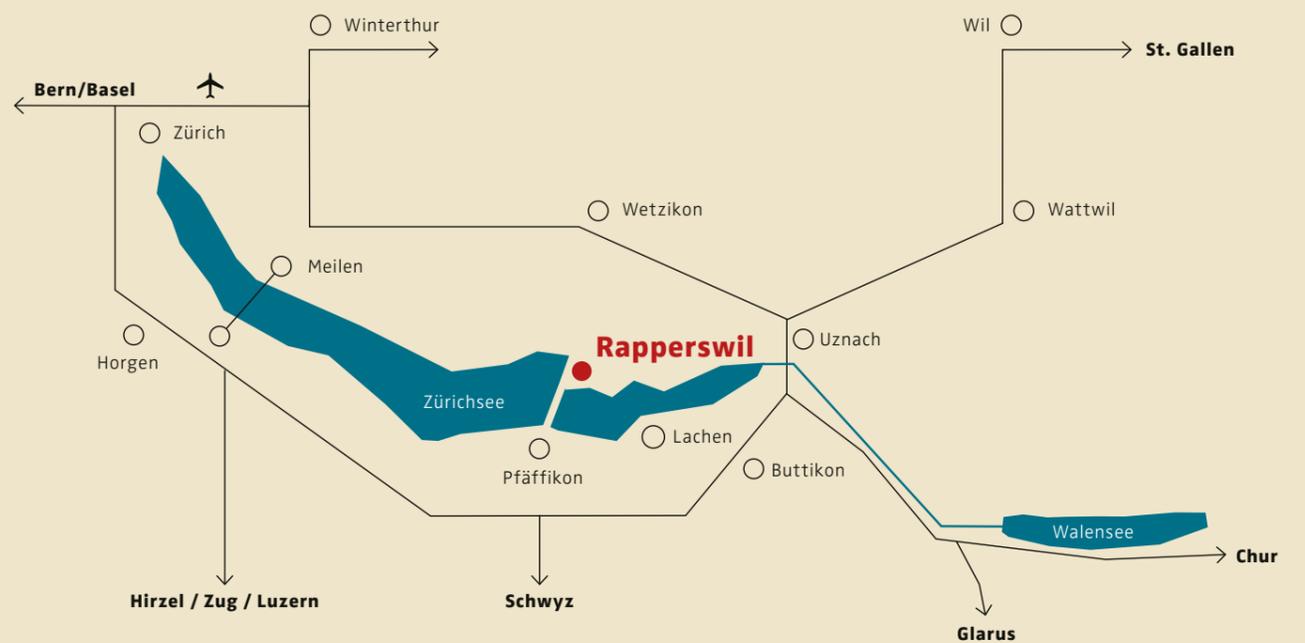
- 17 Oberstufe Burgerau
- 18 Altstadt Rapperswil
- 19 Bushaltestelle Schönau, Jona
- 20 Autobahn A15 erreichbar in 2 Minuten
- 21 Kindergarten Täli
- 22 ALIGRO Supermarkt
- 23 Bahnhof Kempraten
- 24 Poststelle Jona / Volg
- 25 Schulhäuser Paradies-Lenggis



35 min bis Zürich  
 35 min bis Zürich Flughafen  
 40 min bis Zug  
 60 min bis Chur  
 60 min bis St. Gallen



35 min bis Zürich HB  
 52 min bis Zürich Flughafen  
 68 min bis Zug  
 83 min bis Chur  
 65 min bis St. Gallen



### Wohnungsmix

2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen

### Geräumige Zimmerdimensionierung

Schlafzimmer mit nahe gelegenen Badezimmern

### Offen konzipierte Wohnungen

Einladende und moderne Raumaufteilung mit kurzen Erschliessungen und attraktiv möblierbaren Grundrissen

### Attraktive Ausbaubudgets

Individuelle Auswahl der Küche, Sanitärapparate sowie Boden- und Wandbeläge

### Hochmoderne Küche

BORA-Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug (bora.com) und Apparate von V-ZUG

### Zeitgemässe Architektur

Symbiose aus Komfort, Design und Lifestyle

### Ländliches Flair

Grosszügige Balkon- und Aussenflächen, viel Grün

### Rosenstadt

Mediterrane Ferienstimmung am oberen Zürichsee dank bunten Rosengärten, historischen Sehenswürdigkeiten und lebendiger Altstadt

### Verkehrsanbindung

Verkehrsknotenpunkt der Region, mit privaten und öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar

### Bildung

Alle Schulstufen, vom Kindergarten bis zur Oberstufe, Berufsschulen und Weiterbildungsmöglichkeiten sowie die Fachhochschule OST befinden sich in Rapperswil-Jona.

### Parking

Im Untergeschoss der Mehrfamilienhäuser stehen zahlreiche Parkplätze zur Verfügung und Sie gelangen von der Tiefgarage bequem (rollstuhlgängig) mit einem Aufzug in alle Etagen.

Das familienfreundliche Quartier ist top gelegen und verfügt über grosszügige Spiel- und Erholungsflächen direkt vor der Haustüre.

Überzeugende Fakten, modernes und attraktives Wohngefühl nahe von Einkaufsmöglichkeiten und Natur – das alles bietet «Rosentor» in Rapperswil-Jona.

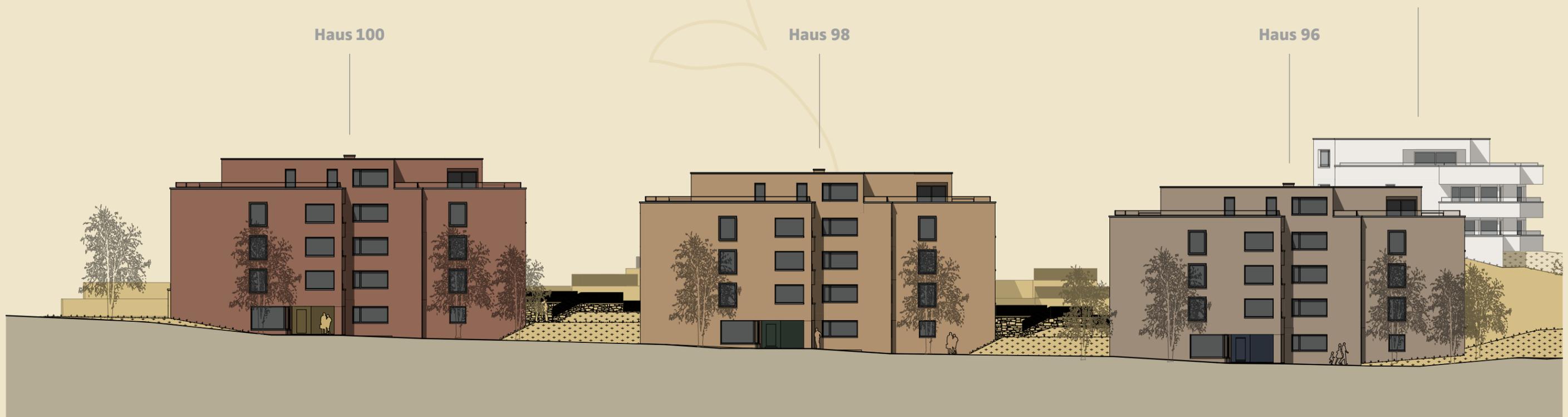
## ANSICHT NORDWESTFASSADEN

Haus 100

Haus 98

Haus 96

Haus 101





**96**  
Rütistrasse

**98**  
Rütistrasse

**100**  
Rütistrasse

**101**  
Meienbergstrasse

Rütistrasse

Meienbergstrasse

Spielplatz

IV-PP.5

IV-PP.5

IV-PP.5

IV-PP.5

Einbürgerung

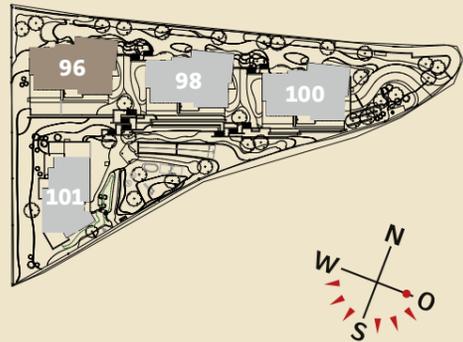
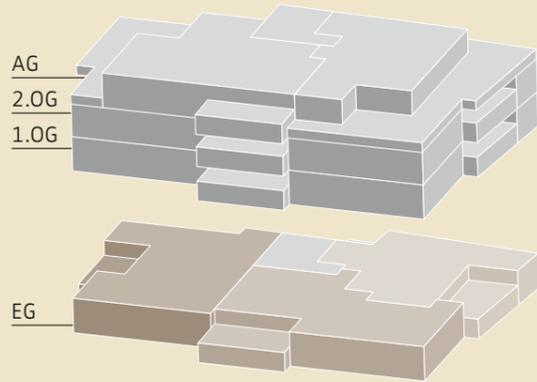
Besucher-PP



**3½-Zimmer-Wohnung 96-EG-0.1**  
 Nutzfläche (NF) 95.1 m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz, Balkon (ANF) 27.2 m<sup>2</sup>  
 Umgebungsfläche (UF) 6.1 m<sup>2</sup>  
 Keller (NNF) 7.3 m<sup>2</sup>

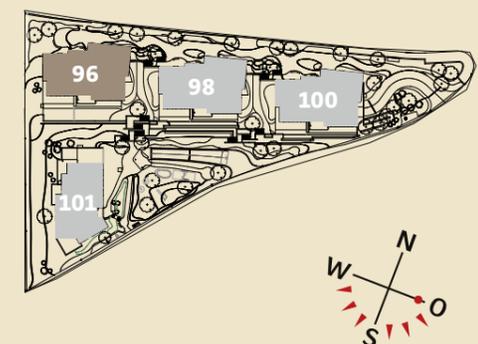
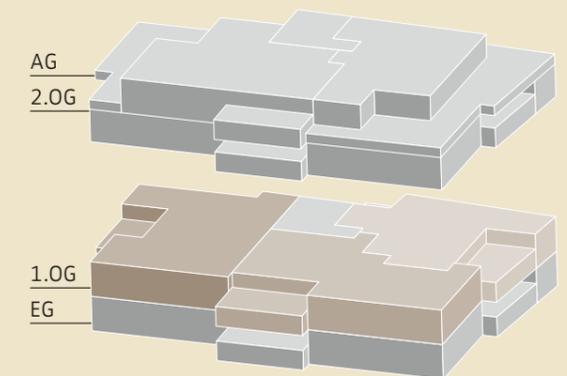
**4½-Zimmer-Wohnung 96-EG-0.2**  
 Nutzfläche (NF) 116.5 m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz (ANF) 20.2 m<sup>2</sup>  
 Umgebungsfläche (UF) 99.8 m<sup>2</sup>  
 Keller (NNF) 7.6 m<sup>2</sup>

**4½-Zimmer-Wohnung 96-EG-0.3**  
 Nutzfläche (NF) 120.4 m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz (ANF) 16.3 m<sup>2</sup>  
 Umgebungsfläche (UF) 98.7 m<sup>2</sup>  
 Keller (NNF) 7.6 m<sup>2</sup>





<b>3½-Zimmer-Wohnung 96-10G-1.1</b>	Nutzfläche (NF)	95.1 m²
	Balkon (ANF)	27.2 m²
	Keller (NNF)	7.6 m²
<b>4½-Zimmer-Wohnung 96-10G-1.2</b>	Nutzfläche (NF)	116.5 m²
	Balkon (ANF)	20.2 m²
	Keller (NNF)	7.6 m²
<b>4½-Zimmer-Wohnung 96-10G-1.3</b>	Nutzfläche (NF)	120.4 m²
	Balkon (ANF)	16.3 m²
	Keller (NNF)	8.0 m²



# RÜTISTRASSE 96

## 2. OBERGESCHOSS

### 3½-Zimmer-Wohnung 96-20G-2.1

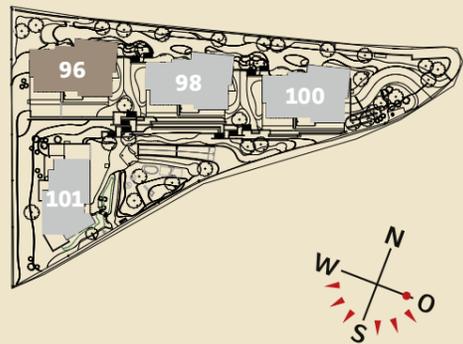
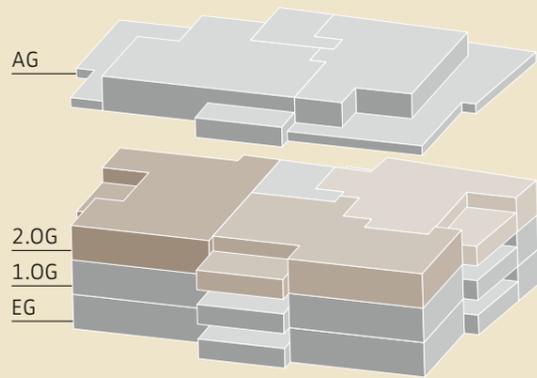
Nutzfläche (NF) 95.1 m<sup>2</sup>  
 Balkon (ANF) 27.2 m<sup>2</sup>  
 Keller (NNF) 6.9 m<sup>2</sup>

### 4½-Zimmer-Wohnung 96-20G-2.2

Nutzfläche (NF) 116.5 m<sup>2</sup>  
 Balkon (ANF) 20.2 m<sup>2</sup>  
 Keller (NNF) 6.9 m<sup>2</sup>

### 4½-Zimmer-Wohnung 96-20G-2.3

Nutzfläche (NF) 120.4 m<sup>2</sup>  
 Balkon (ANF) 16.3 m<sup>2</sup>  
 Keller (NNF) 7.6 m<sup>2</sup>



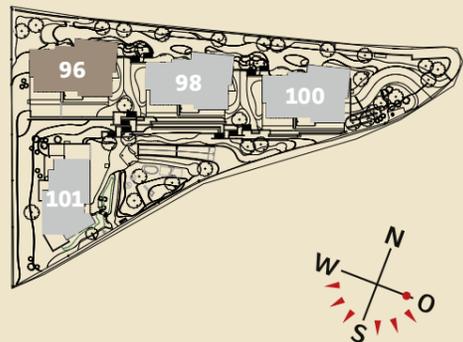
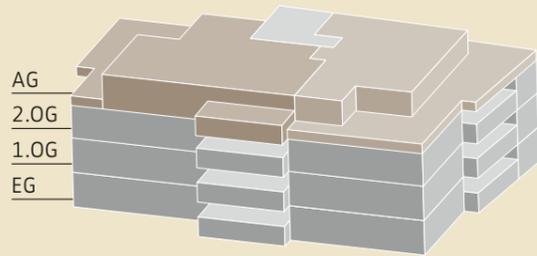


# RÜTISTRASSE 96

## ATTIKAGESCHOSS

**3½-Zimmer-Wohnung 96-AG-3.1**  
 Nutzfläche (NF) 97.3 m<sup>2</sup>  
 Terrasse (ANF) 94.2 m<sup>2</sup>  
 Keller (NNF) 7.5 m<sup>2</sup>

**4½-Zimmer-Wohnung 96-AG-3.2**  
 Nutzfläche (NF) 117.8 m<sup>2</sup>  
 Terrasse (ANF) 80.3 m<sup>2</sup>  
 Keller (NNF) 7.1 m<sup>2</sup>

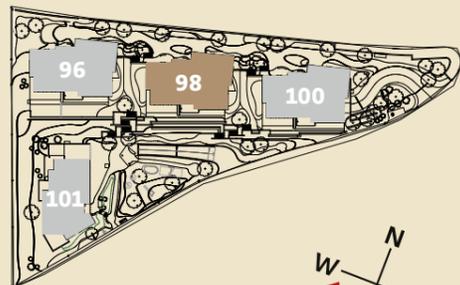
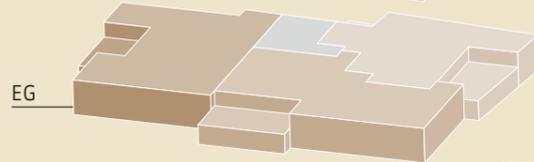
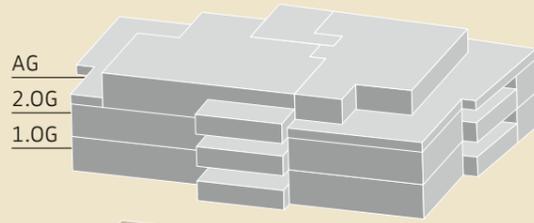




3½-Zimmer-Wohnung	98-EG-0.1
Nutzfläche (NF)	95.1 m <sup>2</sup>
Sitzplatz, Balkon (ANF)	27.2 m <sup>2</sup>
Umgebungsfläche (UF)	6.1 m <sup>2</sup>
Keller (NNF)	7.3 m <sup>2</sup>

4½-Zimmer-Wohnung	98-EG-0.2
Nutzfläche (NF)	116.5 m <sup>2</sup>
Sitzplatz (ANF)	20.2 m <sup>2</sup>
Umgebungsfläche (UF)	41.0 m <sup>2</sup>
Keller (NNF)	7.6 m <sup>2</sup>

4½-Zimmer-Wohnung	98-EG-0.3
Nutzfläche (NF)	120.4 m <sup>2</sup>
Sitzplatz (ANF)	16.3 m <sup>2</sup>
Umgebungsfläche (UF)	89.0 m <sup>2</sup>
Keller (NNF)	7.6 m <sup>2</sup>

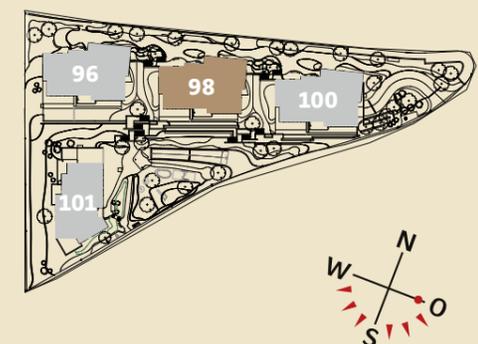
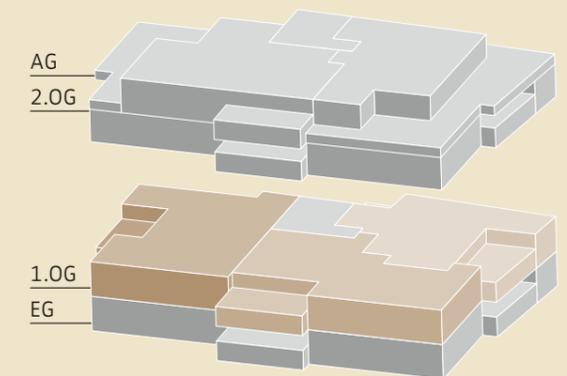


# RÜTISTRASSE 98

## 1. OBERGESCHOSS



<b>3½-Zimmer-Wohnung 98-10G-1.1</b>	Nutzfläche (NF)	95.1 m <sup>2</sup>
	Balkon (ANF)	27.2 m <sup>2</sup>
	Keller (NNF)	7.6 m <sup>2</sup>
<b>4½-Zimmer-Wohnung 98-10G-1.2</b>	Nutzfläche (NF)	116.5 m <sup>2</sup>
	Balkon (ANF)	20.2 m <sup>2</sup>
	Keller (NNF)	7.6 m <sup>2</sup>
<b>4½-Zimmer-Wohnung 98-10G-1.3</b>	Nutzfläche (NF)	120.4 m <sup>2</sup>
	Balkon (ANF)	16.3 m <sup>2</sup>
	Keller (NNF)	8.0 m <sup>2</sup>



# RÜTISTRASSE 98

## 2. OBERGESCHOSS

### 3½-Zimmer-Wohnung 98-20G-2.1

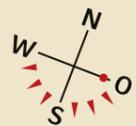
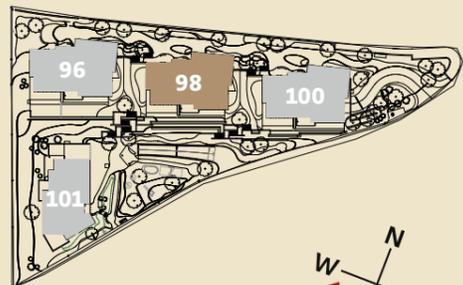
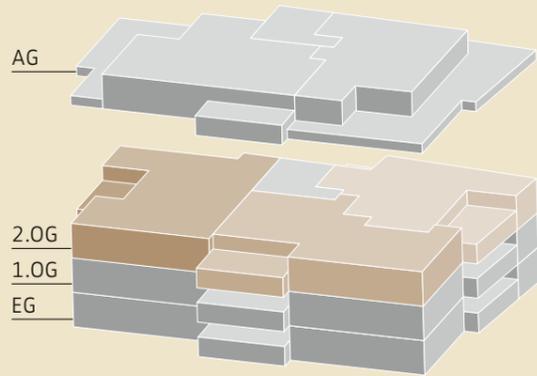
Nutzfläche (NF) 95.1 m<sup>2</sup>  
 Balkon (ANF) 27.2 m<sup>2</sup>  
 Keller (NNF) 6.9 m<sup>2</sup>

### 4½-Zimmer-Wohnung 98-20G-2.2

Nutzfläche (NF) 116.5 m<sup>2</sup>  
 Balkon (ANF) 20.2 m<sup>2</sup>  
 Keller (NNF) 6.9 m<sup>2</sup>

### 4½-Zimmer-Wohnung 98-20G-2.3

Nutzfläche (NF) 120.4 m<sup>2</sup>  
 Balkon (ANF) 16.3 m<sup>2</sup>  
 Keller (NNF) 7.6 m<sup>2</sup>



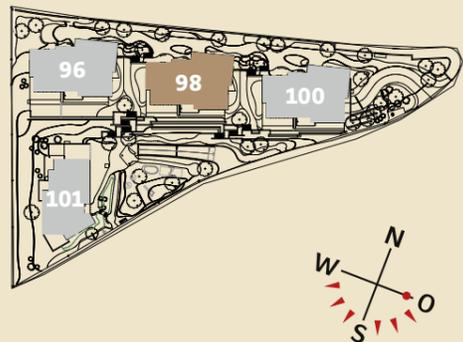
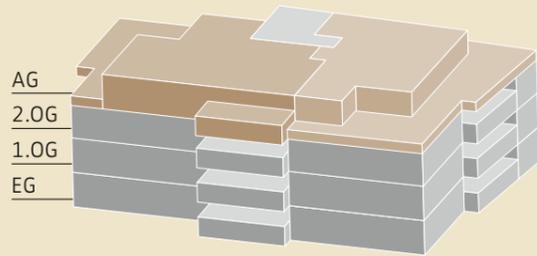


# RÜTISTRASSE 98

## ATTIKAGESCHOSS

**3½-Zimmer-Wohnung 98-AG-3.1**  
 Nutzfläche (NF) 97.3 m<sup>2</sup>  
 Terrasse (ANF) 94.2 m<sup>2</sup>  
 Keller (NNF) 7.5 m<sup>2</sup>

**4½-Zimmer-Wohnung 98-AG-3.2**  
 Nutzfläche (NF) 117.8 m<sup>2</sup>  
 Terrasse (ANF) 80.3 m<sup>2</sup>  
 Keller (NNF) 7.1 m<sup>2</sup>





**3½-Zimmer-Wohnung 100-EG-0.1**

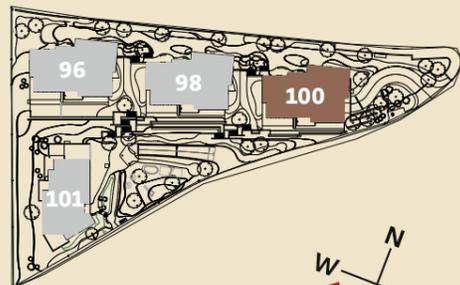
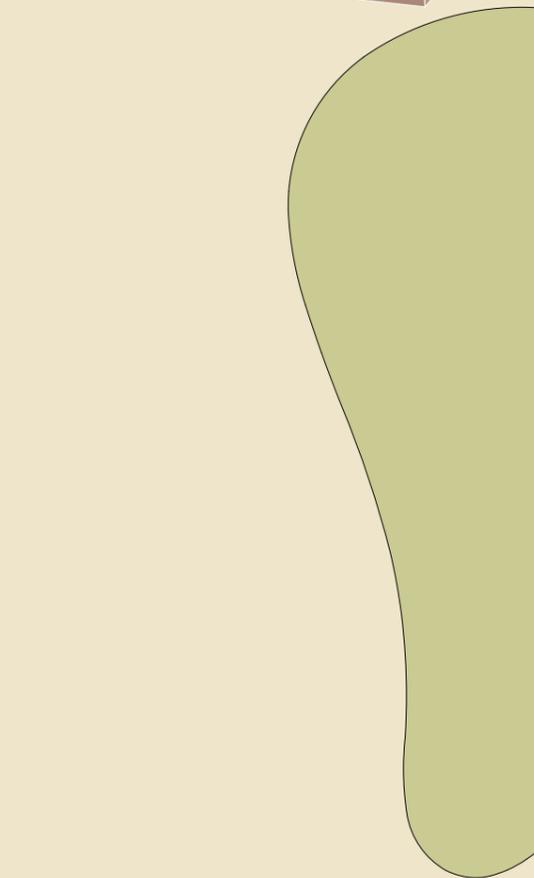
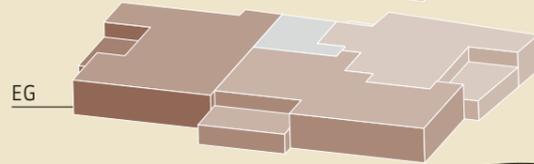
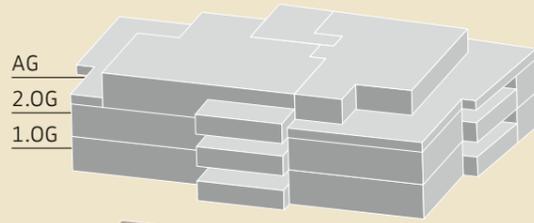
Nutzfläche (NF)	95.1 m <sup>2</sup>
Sitzplatz, Balkon (ANF)	27.2 m <sup>2</sup>
Umgebungsfläche (UF)	7.6 m <sup>2</sup>
Keller (NNF)	8.3 m <sup>2</sup>

**4½-Zimmer-Wohnung 100-EG-0.2**

Nutzfläche (NF)	116.5 m <sup>2</sup>
Sitzplatz (ANF)	20.2 m <sup>2</sup>
Umgebungsfläche (UF)	43.8 m <sup>2</sup>
Keller (NNF)	7.2 m <sup>2</sup>

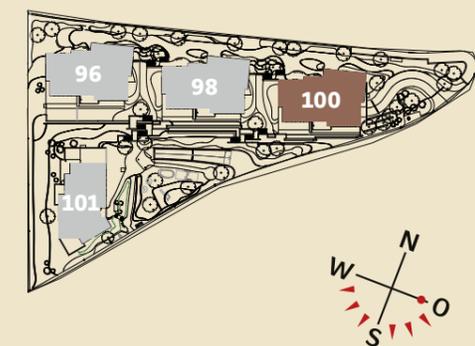
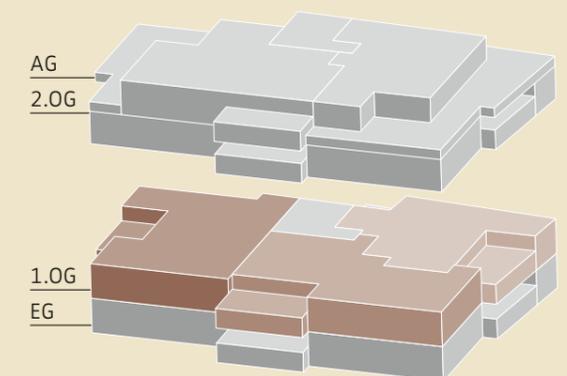
**4½-Zimmer-Wohnung 100-EG-0.3**

Nutzfläche (NF)	120.4 m <sup>2</sup>
Sitzplatz (ANF)	16.3 m <sup>2</sup>
Umgebungsfläche (UF)	89.0 m <sup>2</sup>
Keller (NNF)	7.2 m <sup>2</sup>





<b>3½-Zimmer-Wohnung 100-10G-1.1</b>	
Nutzfläche (NF)	95.1 m <sup>2</sup>
Balkon (ANF)	27.2 m <sup>2</sup>
Keller (NNF)	7.2 m <sup>2</sup>
<b>4½-Zimmer-Wohnung 100-10G-1.2</b>	
Nutzfläche (NF)	116.5 m <sup>2</sup>
Balkon (ANF)	20.2 m <sup>2</sup>
Keller (NNF)	7.4 m <sup>2</sup>
<b>4½-Zimmer-Wohnung 100-10G-1.3</b>	
Nutzfläche (NF)	120.4 m <sup>2</sup>
Balkon (ANF)	16.3 m <sup>2</sup>
Keller (NNF)	10.4 m <sup>2</sup>



# RÜTISTRASSE 100

## 2. OBERGESCHOSS

### 3½-Zimmer-Wohnung 100-2OG-2.1

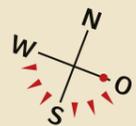
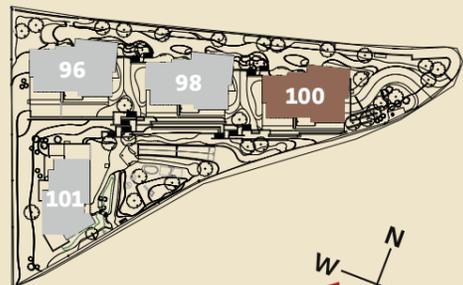
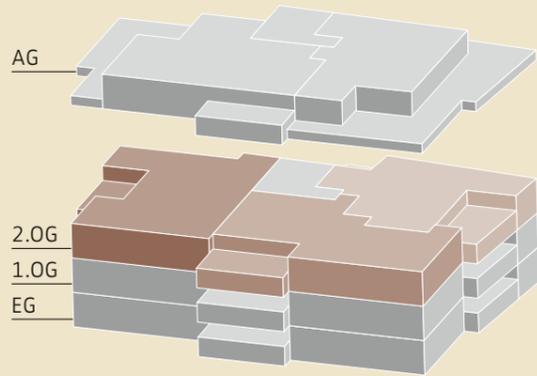
Nutzfläche (NF) 95.1 m<sup>2</sup>  
 Balkon (ANF) 27.2 m<sup>2</sup>  
 Keller (NNF) 8.2 m<sup>2</sup>

### 4½-Zimmer-Wohnung 100-2OG-2.2

Nutzfläche (NF) 116.5 m<sup>2</sup>  
 Balkon (ANF) 20.2 m<sup>2</sup>  
 Keller (NNF) 8.2 m<sup>2</sup>

### 4½-Zimmer-Wohnung 100-2OG-2.3

Nutzfläche (NF) 120.4 m<sup>2</sup>  
 Balkon (ANF) 16.3 m<sup>2</sup>  
 Keller (NNF) 8.2 m<sup>2</sup>





# RÜTISTRASSE 100

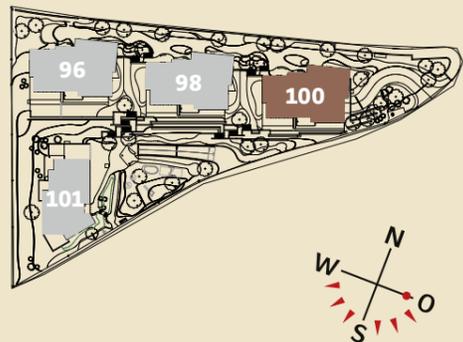
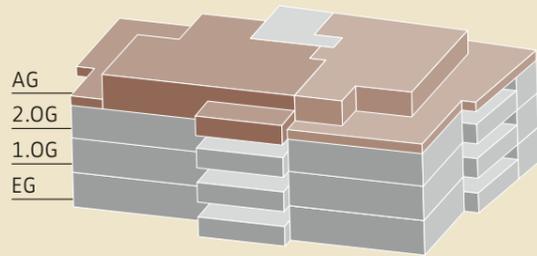
## ATTIKAGESCHOSS

### 3½-Zimmer-Wohnung 100-AG-3.1

Nutzfläche (NF) 97.3 m<sup>2</sup>  
 Terrasse (ANF) 94.2 m<sup>2</sup>  
 Keller (NNF) 7.7 m<sup>2</sup>

### 4½-Zimmer-Wohnung 100-AG-3.2

Nutzfläche (NF) 117.8 m<sup>2</sup>  
 Terrasse (ANF) 80.3 m<sup>2</sup>  
 Keller (NNF) 8.3 m<sup>2</sup>





**2½-Zimmer-Wohnung 101-EG-0.1**

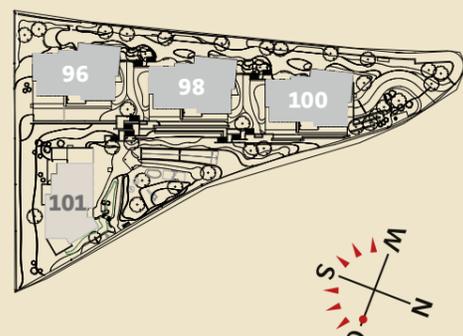
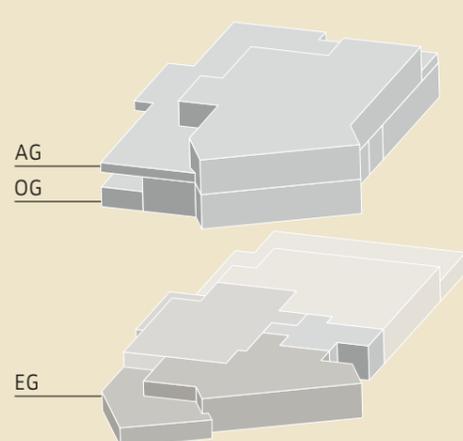
Nutzfläche (NF)	81.2 m <sup>2</sup>
Terrasse (ANF)	42.6 m <sup>2</sup>
Keller (NNF)	10.3 m <sup>2</sup>
Waschbox (NNF)	1.7 m <sup>2</sup>

**3½-Zimmer-Wohnung 101-EG-0.2**

Nutzfläche (NF)	93.4 m <sup>2</sup>
Balkon (ANF)	15.5 m <sup>2</sup>
Keller (NNF)	10.1 m <sup>2</sup>
Waschbox (NNF)	1.7 m <sup>2</sup>

**4½-Zimmer-Wohnung 101-EG-0.3**

Nutzfläche (NF)	109.0 m <sup>2</sup>
Terrasse (ANF)	46.2 m <sup>2</sup>
Keller (NNF)	10.1 m <sup>2</sup>
Waschbox (NNF)	1.7 m <sup>2</sup>
Umgebung (UF)	47.8 m <sup>2</sup>





**3½-Zimmer-Wohnung 101-OG-1.1**

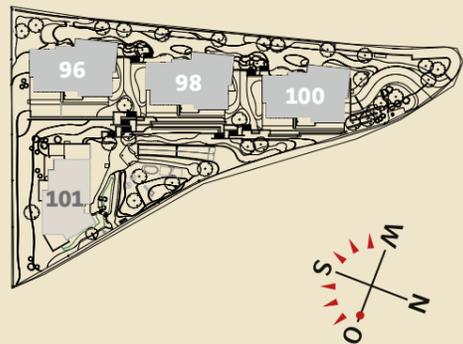
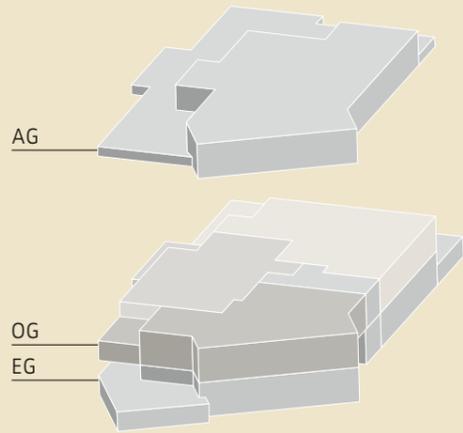
Nutzfläche (NF)	96.1 m <sup>2</sup>
Balkon (ANF)	13.2 m <sup>2</sup>
Keller (NNF)	10.1 m <sup>2</sup>
Waschbox (NNF)	1.7 m <sup>2</sup>

**3½-Zimmer-Wohnung 101-OG-1.2**

Nutzfläche (NF)	93.4 m <sup>2</sup>
Balkon (ANF)	15.5 m <sup>2</sup>
Keller (NNF)	11.0 m <sup>2</sup>
Waschbox (NNF)	1.7 m <sup>2</sup>

**4½-Zimmer-Wohnung 101-OG-1.3**

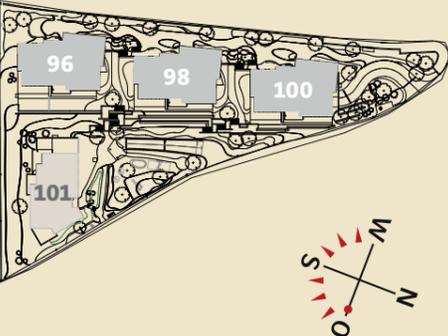
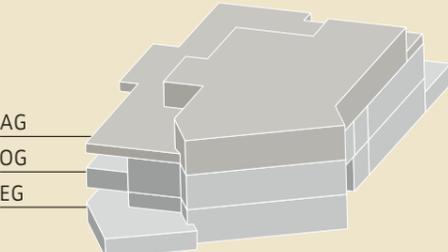
Nutzfläche (NF)	109.0 m <sup>2</sup>
Balkon (ANF)	24.6 m <sup>2</sup>
Keller (NNF)	11.1 m <sup>2</sup>
Waschbox (NNF)	1.7 m <sup>2</sup>





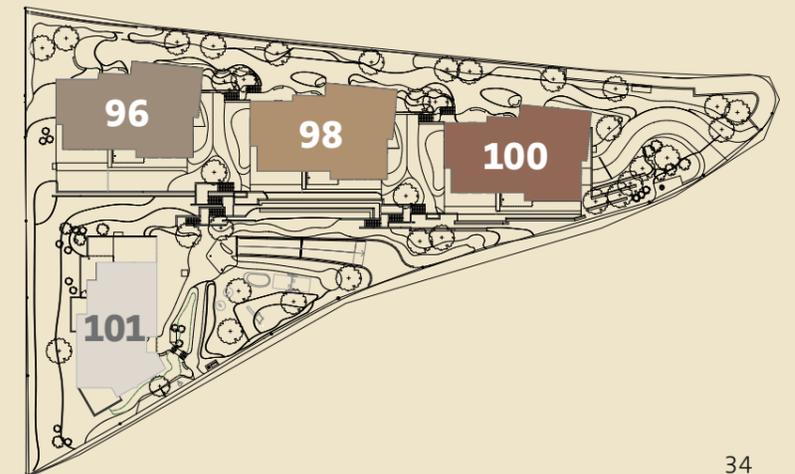
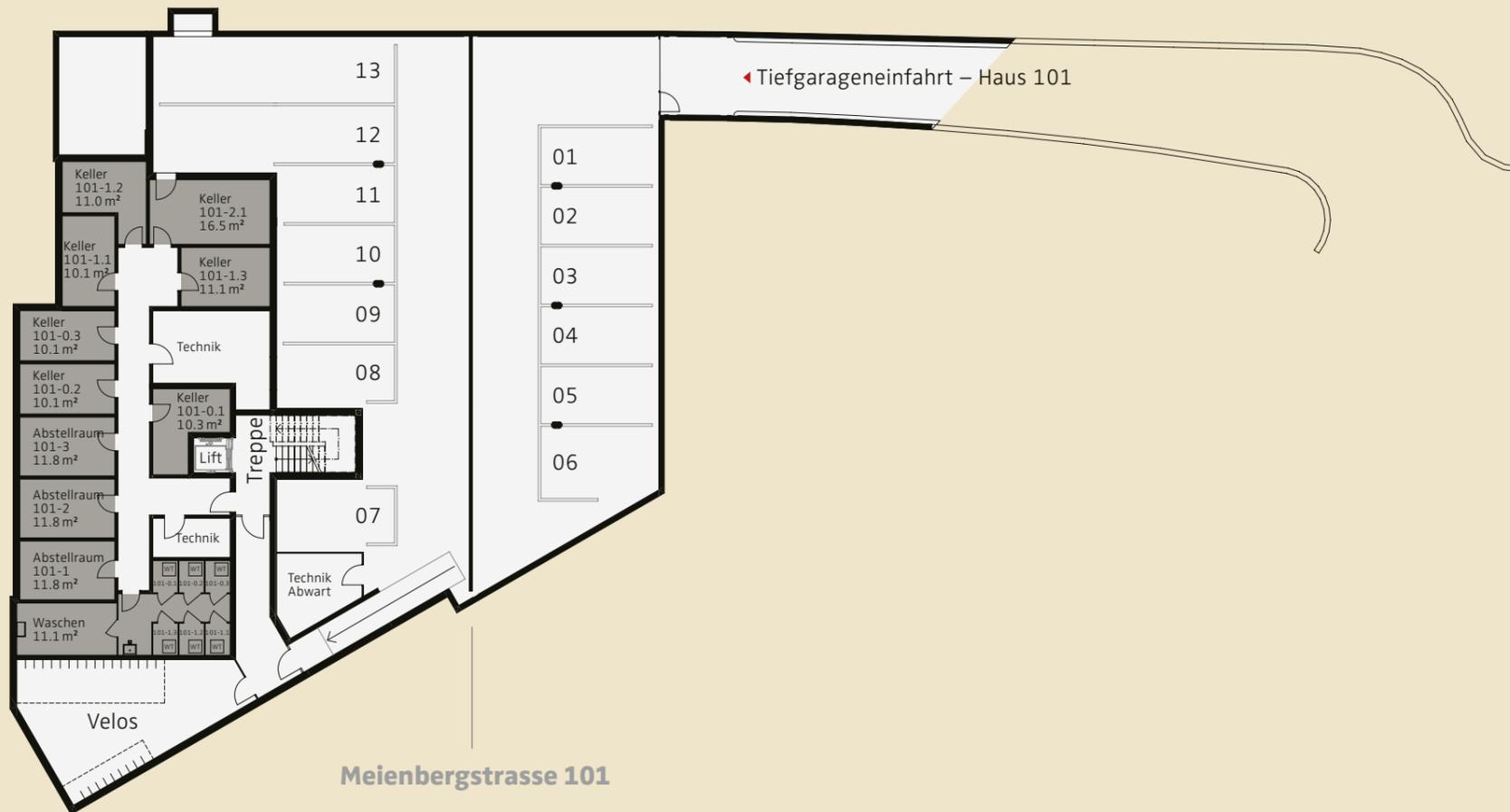
**5½-Zimmer-Wohnung 101-AG-2.1**

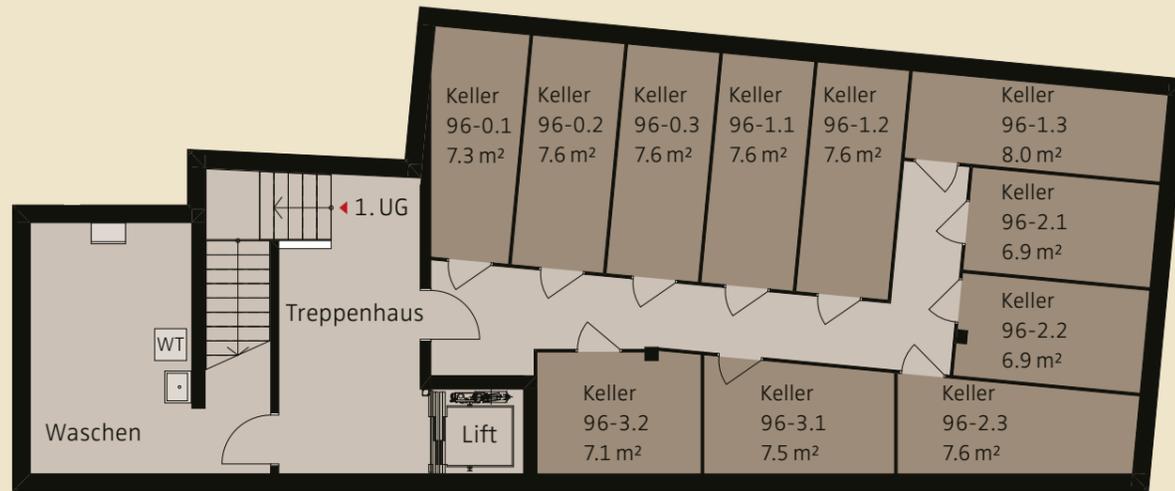
Nutzfläche (NF)	184.7 m <sup>2</sup>
Terrasse (ANF)	180.1 m <sup>2</sup>
Keller (NNF)	16.5 m <sup>2</sup>



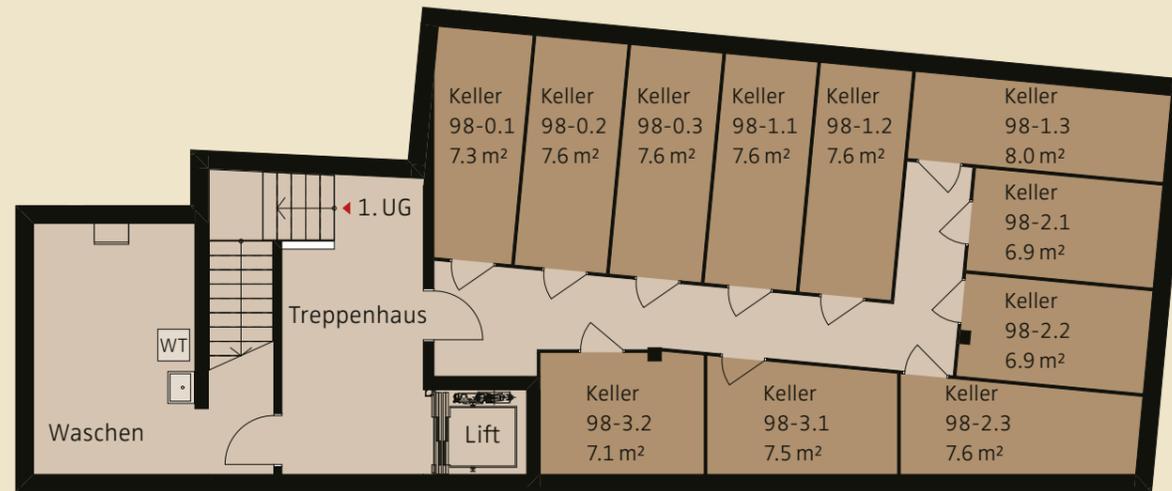


ROSENTOR  
1. UNTERGESCHOSS



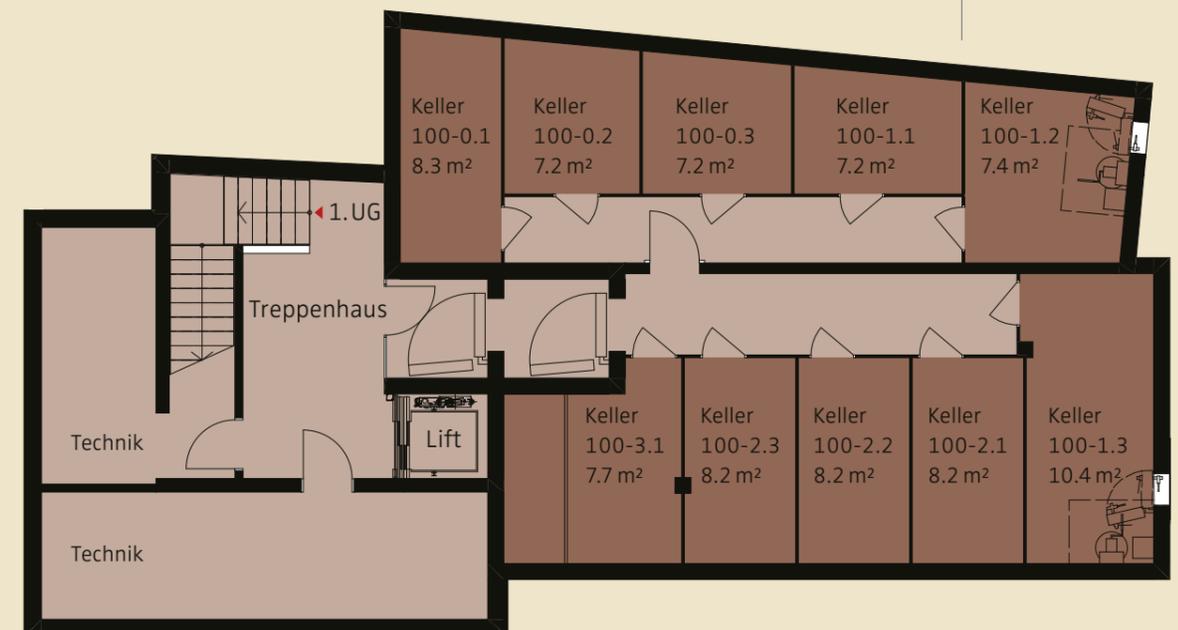


Rütistrasse 96



Rütistrasse 100

Rütistrasse 98



# ROSENTOR

## BAUBESCHRIEB

Gilt als allgemeiner Beschrieb. massgebend sind die Ausführungspläne. Das Bauwerk wird nach den Vorschriften der örtlichen Behörden, den kantonalen Instanzen sowie den Normen des SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) ausgeführt.

### Kanalisation

Alle Leitungen in PE 10–25 cm mit den notwendigen Bodenabläufen und Kontrollschächten. Anschluss an das Gesamt-Kanalisationsnetz gemäss bewilligtem Kanalisationsprojekt.

### Untergeschoss

Spezialfundationen nach den geologischen Erfordernissen. Armierter Betonplatte als Fundamentplatte. Aussenwände in Stahlbeton 25–30 cm mit abgedichteten Fugen. 2. Untergeschoss mit Folienabdichtung an Aussenwänden. Innenwände aus Kalksandstein oder Beton 15–25 cm. Decke in Stahlbeton 20–24 cm stark, nach statischen Erfordernissen. Treppe vorfabriziert mit Feinsteinzeugplatten belegt.

### Erd - bis Attikageschoss

Aussenwände Backstein 17,5 cm, wo statisch bedingt Beton 18–25 cm, mit aussen aufgezogenen Wärmedämmplatten (Material/Stärke nach bauphysikalischen und gesetzlichen Erfordernissen).

Fassadenverputz mit Einbettmörtel und Armierungsgebe, Deckputz zweimal gestrichen mit Algenschutz.

Innenwände: Backstein 15 cm, wo statisch bedingt Beton 18–25 cm. Treppenhauswände und Wohnungstrennwände als Einschalen-Ausführung in Beton 25 cm. Decken in Stahlbeton mit vorfabrizierten Elementplatten nach statischen Erfordernissen. Treppen in Beton, vorfabriziert, mit Feinsteinzeugplatten oder Teppich belegt.

Wärmeschutzanforderungen gemäss Norm SIA 180.

Schallschutzanforderungen gemäss Norm SIA 181.

Erdbebensicherheit gemäss Norm SIA 260 und 261.

### Flachdachaufbau

Hauptdächer; Betondecke im Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung (Material/Stärke nach bauphysikalischen und gesetzlichen Erfordernissen), wasserdichte Sperr-

schichten bituminös, Schutzschicht, extensive Begrünung. Tiefgaragendächer; Betondecke im Gefälle, wasserdichte Sperrschichten bituminös, Schutzmatte als Drainage, Flankendämmung aus XPS-Wärmedämmplatten mit Trennlage (Material/Stärke nach bauphysikalischen und gesetzlichen Erfordernissen), wasserführende Kiesschicht und Vorbereitung für Sitzplätze resp. Rasen- und Bepflanzungsflächen.

Anforderung Flachdach gemäss Norm SIA 271.

### Terrassen / Sitzplätze

Bei Terrassen Betondecke horizontal mit Gefällsdämmung, Dampfsperre, Wärmedämmung (Stärke nach bauphysikalischen und gesetzlichen Erfordernissen), wasserdichte Sperrschichten bituminös, Schutz- und Trittschallmatte als Schallschutz und Drainage, Feinsteinzeugplatten (45 × 90 cm) in Splitt verlegt, nach einheitlicher Auswahl durch den Ersteller.

Attikaterrassen mit massiver Brüstung und aufgesetzter Glas-Metall-Geländerkonstruktion gemäss Norm SIA 358. Bei Sitzplätzen ebenfalls Feinsteinzeugplatten (45 × 90 cm) in Splitt verlegt, nach einheitlicher Auswahl durch den Ersteller.

### Balkone

Bei Balkonen Betondecken im Gefälle, thermisch getrennt, Feinsteinzeugplatten (45 × 90 cm) in Splitt verlegt, nach einheitlicher Auswahl durch Ersteller. Anforderungen Flachdach gemäss Norm SIA 271. Massive Brüstung mit aufgesetzter Glas-Metall-Geländerkonstruktion gemäss den Normen SIA 358.

Strassenseitige Balkone mit Windschutzverglasung und teilweise Festverglasung. Glasstösse überlappend, profillos mit vertikalen offenen Fugen und nicht absolut dicht. Keine speziellen Schall- und Dämmwerte nach einheitlicher Auswahl durch den Ersteller.

### Spenglerarbeiten

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

Brüstungsabdeckungen Attikageschoss und Balkone in Aluminium-Abkantblechen, einbrennlackiert nach Farbauswahl durch den Ersteller.

### Fenster

In Kunststoff mit Gummidichtungen. 3-fach-Isolierverglasung. Kunststoff-Hebeschiebetüre beim Ausgang Wohnzimmer auf Sitzplatz/Balkon/Terrasse, gemäss Plan. Deckleisten/Fugen als oberer Abschluss. Leichtmetallfensterbänke.

### Wetterschutz

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

### Sonnenschutz

Wetterfestes Vorhangsystem bei gedeckten Sitzplätzen und Balkonen. Attikageschoss mit Gelenkarmstoren mit elektrischem Antrieb.

### Elektroinstallation

Diese entsprechen den SEV- sowie den örtlichen Vorschriften. Hauptverteilung, Zählerkasten zentral im Elektrotechnikraum im Untergeschoss. Sicherungs-/Mediatabeau mit Automatenicherungen inklusive FI-Schalter pro Haus. Leitungsinstallationen in den Untergeschossen Aufputz, in den oberen Geschossen Unterputz. Entsprechend den Nutzungen der Räume sind die notwendigen Elektroanschlüsse, Steckdosen, Schalter und Lampenstellen vorgesehen. LED-Einbauleuchten in jeder Wohnung in Entrée, Küche, Bad, Dusche und Reduit eingebaut. Übrige Räume und Sitzplätze/Balkone/Terrassen mit genügend Deckenleuchten-Anschlussstellen. Installation mit separatem Elektroprojekt. Je zwei Anschlüsse für UKV (Telefon/LAN) und TV pro Wohnung und je ein Reserveanschluss in den Zimmern und Wohnen. Einfache Video-Sonnerie-Anlage mit Aussendrücker und Innengong. Beleuchtung in allgemein zugänglichen Räumen. Eine Steckdose pro Kellerabteil angeschlossen an den Wohnungszähler. Swisscom mit Glasfaser bis zu den Wohnungen erschlossen.

### Lüftungsinstallation

Sämtliche Nasszellen und innen liegende Abstellräume mit mechanischer Entlüftung über Abluftventilatoren. Ventilatorschalter inkl. Nachlaufzeit entkoppelt vom Lichtschalter über Dach geführt. Freie Nachströmung mit

Lüftungsgitter an Decke der Wohnungskorridore über Luftfassung an Fassaden.

Mechanische Abluftanlage aller gefangenen Untergeschossräume über zentrale Entfeuchtungsanlage. Freie Nachströmung über Luftfassung via Fassade. Tiefgaragenlüftung mit natürlicher Zu- und Abluft entsprechenden baulichen Öffnungen und Massnahmen mit Nachströmung über Garagentor, Notausgänge und vereinzelte Lüftungsschächte.

### Heizungsinstallation

Wärmeerzeugung, Erdsonden-Wärmepumpe mit 6 bis 7 Erdsonden mit einer Tiefe von ca. 230 m unabhängig pro Haus in Heizungstechnikraum im Untergeschoss geführt. Nötige Plattentauscher, Wärmespeicher und Warmwasseraufbereitung im Technikraum des Untergeschosses. Steuerung mittels Aussentemperaturfühler.

Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit diffusionsdichten Kunststoffrohren. Zugängliche Heizungsverteiler im Schranksockelboden oder Wandverteiler in entsprechender Lage. Sichtbar bleibende Leitungen im Untergeschoss und in unbewohnten Räumen werden entsprechend isoliert. Kein Gebäudeleitsystem vorgesehen.

### Sanitärinstallation

Ablaufleitungen in PE an bestehende Kanalisation mit benötigten Putzöffnungen angeschlossen. Entlüftung über Dach. Eine zentrale Wasserenthärtungsanlage wird nicht vorgesehen, jedoch Passstück für möglichen Einbau, Wasserhärte 7–8°fH gem. Werk. Ablaufleitungen/Falleitungen mit Schalldämmung isoliert. Die Hochhaltung des Warmwassers zur Reduktion der Ausstosszeiten wird mittels Begleitheizband erzielt. Kalt- und Warmwasser über Wohnungsverteilterbatterie zu den einzelnen Apparaten geführt. Wasserverbrauchskostenabrechnung erfolgt für jede Wohnung individuell und ist zentral ablesbar.

Sämtliche Apparate, Armaturen und Garnituren in Schweizer Qualität gemäss separater Apparateliste. Je eine Waschmaschine Adora Waschen V4000 und Tumbler Adora Trocknen V4000 der Firma V-Zug als Turm; Standort je nach Wohnungstyp in einer Waschbox im Untergeschoss oder in separatem Nebenraum in der Wohnung. Apparatebudget (brutto inkl. MWST.) exkl. Montage, sie-

he Preisliste. Der Waschturm (WT) mit Waschmaschine/Tumbler ist im Kaufpreis inkludiert.

## **Kücheneinrichtungen**

Budget inkl. Montage (brutto inkl. MWST.) und allen nötigen Anschlüssen entsprechend den Projektküchen, gemäss Preisliste. Küchen aus Normelementen hergestellt und schallhemmend montiert. Ausstattung mit Abfalltrennsystem Müllex. Schubladen und Auszüge mit OTO-Öffnungssystem mit Selbsteinzug. Türen mit Dämpfer zum Öffnen mit Alu-Griffmulde (keine Griffe). Oberbauten grifflos, teils TIP-ON (Öffnen der Tür durch leichtes Gegendrücken). Arbeitsplatte: Natursteinabdeckung 30 mm (Preisklasse 2). Wandschild aus ESG-Glas. Spülbecken Suter / Auszugsbrause: Suter Silver Star (55 x 42 cm), Armatur Suter Inox mit Auszugsbrause. Induktionskochfeld Bora mit integriertem Umluft-Dunstabzug ([www.bora.com](http://www.bora.com)).

Weitere Apparate von V-ZUG: Kühlschrank CombiCooler V4000, Geschirrspüler, Adora V2000, Backen Combair V4000 45 und Steamer Combi-Steam XSL 60. Details und Kücheneinteilungen gemäss Planunterlagen.

Küchenbudget brutto inkl. MWST. und Montage, siehe Preisliste.



BORA-Induktionskochfeld Pure mit integriertem Dunstabzug im Küchenbudget inklusive

## **Aufzug**

Personenlift: Kabinengrösse 110 x 140 cm, rollstuhlgängig, Nutzlast ca. 630 kg, automatische Teleskop-Schiebetüren, Druckknopfsteuerung mit Brailleschrift.

## **Gipserarbeiten**

Wände mit mineralischem Grundputz und Abrieb 1,0 mm gezogen und gestrichen. Decken mit Weissputz (glatte Oberfläche), gestrichen. Farbe Weiss RAL 9016.

## **Schlosser- und Metallbauarbeiten**

Hauseingangstüre mit Metallprofilen, einbrennlackiert, Isolierverglasung, Sicherheitsschliessanlage mittels Zylinderschloss und Türschliesser.

Treppengeländer: Stahlkonstruktion, Füllung mit Vertikalstäben oder Laserbleche, einbrennlackiert. Handlauf in Chromstahl.

Fenster in den Ober-/Attikageschossen mit niedrigen Brüstungen erhalten eine Glas-Absturzsicherung.

Gemäss Norm SIA 358 und Vorschriften SUVA.

Normbauteile: Standard Brief-/Ablagekasten nach Post-Norm. Schmutzschleusenbeläge bei den Hauseingängen.

## **Schreinerarbeiten**

Türzargen Metallzargen 2,10 m hoch. Gestrichen, mit Gummidichtung. Wohnungstüren: schallhemmende Flügeltüren belegt mit Kunstharzplatten, Zylinderschloss mit Sicherheitsrosette und 3-Punkt-Sicherheitsverschluss. Zimmertüren: Mittelschwere, stumpfeinschlagende Flügeltüren belegt mit Kunstharzplatten, Zifferenschloss. Nebenräume: Mittelschwere Flügeltüre belegt mit Kunstharzplatten. Zylinder- oder Zifferenschloss je nach Bereich.

Wandschränke: Elementschrank. Fronten beschichtet mit Kunstharzplatten, innen weiss. Einteilung mit verstellbaren Tablaren. Kleiderstange und Putzschrank gemäss separaten Planbeilagen.

## **Bodenbeläge/Wandbeläge**

Bodenplatten oder Parkett nach Wahl gemäss Preisgrenze, verlegt bzw. aufgeklebt und ausgefugt, teilweise Sockel, inkl. aller Vor- und Nebenarbeiten, brutto inkl. MWST.:

Geschoss- und Attikawohnungen:

Sämtliche Räume CHF 150.-/m<sup>2</sup>

Wandplatten nach Wahl gemäss Preisgrenze, verlegt aufgeklebt und ausgefugt, teilweise Silikonfuge beim Übergang Boden-Wand, inkl. aller Nebenarbeiten, brutto inkl. MWST.:

Geschoss- und Attikawohnungen:

alle Nasszellen raumhoch CHF 130.-/m<sup>2</sup>



Beispiel Eichenparkett (186 x 19 x 1,5 cm)

Die Kittfugen werden durch den Generalunternehmer nur in den Nassräumen und in der Küche ausgeführt. Auf ausdrücklichen Wunsch können die Kittfugen in den anderen Räumen mit keramischen Belägen auf Kosten der Käufer ausgeführt werden. Wir empfehlen jedoch dies erst nach zwei Jahren, nach den zu erwartenden Setzungen im Unterlagsboden, vorzunehmen.

## **Untergeschossräume: Keller, Technik, Waschen, Velos, Geräte**

Wände und Decken roh Beton/Kalksandstein weiss gestrichen. Alle Installationen werden sichtbar geführt. Sichtbare Leitungen berechtigen zu keiner Preisminderung. Bodenbeläge werden mit keramischen Bodenplatten (30 x 30 cm) und Sockel (Höhe 6 cm) nach einheitlicher Auswahl durch den Ersteller belegt.

Im Trocknungsraum im Bereich Ausguss wird mit demselben Plattenmaterial ein Wandschild ausgebildet und ein Bodenablauf ergänzt. Untergeschossräume mechanisch belüftet mit Entfeuchtung.

## **Unterlagsboden**

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

## **Tiefgarage**

Ein- und Ausfahrt mit elektrischem Toröffner mit Funksteuerung. Zusätzlich aussen Schlüsselschalter und innerer Radarpunktkontakt. Pro Tiefgaragenplatz ein Handsender zur Torbedienung. Bodenplatte in Monobeton mit Entwässerungsrinne. Wände und Decke Beton roh, gestrichen, teilweise in Signalfarbe. Einzelne Bereiche werden zusätzlich wärmegeklämt. Natürliche Zu- und Abluft

entsprechend den baulichen Öffnungen und Massnahmen unter Einhaltung der Feuerpolizei-Vorschriften und den Richtlinien der SUVA. Der Standort allfälliger Schächte wird amtlich vorgegeben und diese können punktuell sichtbar in Erscheinung treten.

## **E-Mobility**

Es ist ein einheitliches, intelligentes Ladesystem vorgesehen, wobei die Nutzer systemgebunden sind. Die Grundinstallation für Elektrofahrzeuge ist in Form von Leerrohren, Flachbandkabel und separatem Zähler Elektromobilität bauseitig vorhanden. Die Lieferung, Montage und Konfiguration der Ladestation (max. 22 kW) geht zulasten des jeweiligen Miteigentümers.

## **Baureinigung**

Bau-Endreinigung im gesamten Gebäude.

## **Umgebung**

Ausführung gemäss Umgebungsgestaltungsplan. Zugänge und Verbindungswege mit Asphalt, Betonverbundsteinen oder Gehwegplatten.

Rasen angesät sowie zweckmässige Bepflanzung nach Vorgaben des Erstellers. Aufenthalts- und Spielflächen mit Sitzmöglichkeiten und Spielgeräten. Ausführung gemäss bewilligtem Umgebungsgestaltungsplan und Vorgaben durch den Ersteller. Böschungen, Gefälle und Schachtabdeckungen in Rasenflächen berechtigen nicht zu einer Preisminderung.

Kehrichtsammelstelle nach Vorgabe der Behörden.

## **Garantieleistungen**

Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt.

Garantieleistungen nach SIA: offene Mängel zwei Jahre, verdeckte Mängel fünf Jahre nach einheitlich festgelegtem Datum.

Elektroapparate zwei Jahre gemäss Hersteller und separaten Garantiekarten.

## **Preisangaben**

Sämtliche Budgets verstehen sich brutto inkl. MWST.

# ALLGEMEINES

## Kosten der individuellen Ausbauwünsche

Inbegriffen im Kaufpreis sind die Honorare des Elektroplaners (Total 3 Std. Beratung zusammen mit den Plananpassungen) sowie des Architekten/Bauleiters, Beratungsgespräche, Anpassungen der Ausführungspläne, Berechnung der Mehr-/Minderkosten und Zusammenstellung der individuellen Ausbauwünsche (total 6 Std. und 10 Std. für die Attikawohnung). Alle weiteren von Ihnen gewünschten Beratungen oder Änderungen werden separat nach Aufwand mit der Schlussrechnung gestellt. Die Kosten der individuellen Ausbauwünsche werden Ihnen nach Ihrer Auswahl zusammengestellt. Allfällige Nachträge der Änderungen werden offeriert und nach Ihrer Freigabe im vorgehenden Kostenrahmen ausgeführt. Die genauen Kosten erhalten Sie vor Eigentumsübertragung (Mehr-/Minderkosten). Diese Kosten sind zusammen mit dem Restpreis bei Eigentumsübertragung auf dem Notariat zu begleichen. Bitte beachten Sie, dass auf alle Mehrkosten die Mehrwertsteuer sowie ein GU-Honorar von 10% sowie zusätzlich ein Gebührenanteil von 5% berechnet werden. Nicht bezogene Beratungskontingente werden nicht zurückvergütet und verfallen somit zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung.

## Fassadenfarbgebung

Das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes wird durch den Bauherrn in Übereinstimmung mit der Gemeinde bestimmt.

## Vorbehalte

Geringfügige Änderungen der Ausführung, welche durch Auflagen der Behörden entstehen oder welche die Nutzung des Gebäudes nicht beeinträchtigen (wie Lage und Dimensionierung der Steigschächte, statisch bedingte Stützen, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen, Haarrisse usw.), bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung bzw. direkten oder indirekten Nachforderungen durch den Käufer. Alle Bilder und Perspektiven haben informativen Charakter. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## Verkaufspreise

Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreis für das schlüsselfertige Haus inkl. Innenausstattung gemäss Bau-

# AUSBAUWÜNSCHE

beschrieb und Plänen, inkl. Gesamterschliessungskosten, Anschlussgebühren und Baukreditzinsen, gemäss baubewilligtem Projekt. Verkaufspreise gemäss separater Liste.

## Kauf- und Zahlungsabwicklung

CHF 20'000.– bei Unterzeichnung der Kaufzusage als Reservation.

20% des Kaufpreises bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages und Übergabe eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens über den Restkaufpreis.

Restzahlung inklusive allfälliger Mehr-/Minderkosten bei Eigentumsübertragung respektive Bezugsbereitschaft. Grundbuchgebühren und Handänderungssteuer werden je zur Hälfte vom Käufer/Verkäufer übernommen.

## Fremdfinanzierung

Wir können bei der Beschaffung der Hypotheken behilflich sein. Selbstverständlich sind Sie in der Wahl des Finanzinstitutes frei.

## Offerte

Die Offerte ist unverbindlich und freibleibend. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf dem momentanen Stand der Planung, verbindlich sind die Abmachungen im Kaufvertrag.

## Termine

Der Baubeginn ist erfolgt. Bezug ab Frühling/Sommer 2023. Die genauen Bezugstermine werden spätestens vier Monate vor Bezug bekanntgegeben oder richten sich nach der Vereinbarung in den Kaufverträgen.

## Grundsatz

Es gilt grundsätzlich der vorgehend beschriebene Grundausbau. Es besteht aber die Möglichkeit, folgende Bauteile bzw. Materialien im Rahmen der Budgetpositionen selber zu bestimmen, sofern dies der Baufortschritt sowie die allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten zulassen.

- Anpassungen Elektroprojekt
- Sanitärapparate (Modellwechsel)
- Küchen (Fronten, Abdeckung, Einteilung, Apparate-/Modellwechsel)
- Boden-/Wandbeläge (Material, Verlegeart)
- Einbauschränke (Oberflächen, Einteilung)

## Vorgehen

### 1. Schritt

Kaufzusage (Reservation) und Anzahlung

### 2. Schritt

Beurkundung des Kaufvertrages und Übergabe des Zahlungsverprechens.

### 3. Schritt

Erste Besprechung beim Architekten mit folgenden Traktanden:

- a) Erklärung der Raumeinteilung, Erläuterung der Grundbauteile des Innenausbaus und weiterführende Hinweise zum Baubeschrieb in Bezug auf den Innenausbau im Zusammenhang mit den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.
- b) Übergabe der Sanitärliste: Darin sind alle Apparate enthalten, die im Kaufpreis des Hauses als Standard festgelegt wurden. Sie dient Ihnen für die Auswahl als Grundpreisliste. In der Sanitärausstellung kann diese Auswahl besichtigt und Ihren individuellen Wünschen angepasst werden. Wichtig ist, dass der Standort der definierten Sanitärapparate nicht verändert wird (Abläufe → Schallprobleme). Die geänderte Liste mit Ihren Wünschen wird Ihnen von der ausführenden Sanitärfirma nachofferiert. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang mit den individuell angefertigten Nasszellenplänen zur Ausführung schriftlich zu bestätigen.
- c) Übergabe Küchenpläne: Zusammen mit den Küchenplänen erhalten Sie den Grundpreis Ihres Küchentyps, der im Kaufpreis enthalten ist, sowie die Adresse der ausführenden Küchenfirma. Dort werden Sie beraten und können Ihre individuellen Wünsche mitteilen. Diese werden Ihnen von der Küchenfirma nachofferiert. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang mit den individuell angefertigten Küchenplänen zur Ausführung schriftlich zu bestätigen.
- d) Übergabe Elektroprojekt Grundausbau: Der Elektroplaner wird Sie auf Wunsch in einer separaten Besprechung beraten und Ihnen individuelle Installationen nachofferieren. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang

mit den individuell angefertigten Elektroplänen zur Ausführung schriftlich zu bestätigen.

- e) Boden-/Wandbeläge: Im Grundausbau inbegriffen sind die im Baubeschrieb festgelegten m<sup>2</sup>-Preise als Gesamtbudget für Ihre Wohnung. Diese verstehen sich fertig verlegt, inkl. Sockel, inkl. MWST. Sie erhalten die Adresse der Ausstellung, wo Sie Ihre Wahl treffen können. Die Änderungen werden Ihnen vom ausführenden Unternehmer nachofferiert. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang mit dem individuell ausgesuchten Material zur Ausführung schriftlich zu bestätigen.
- f) Übergabe Schreinerpläne: Zusammen mit den Schrankplänen der ausgesuchten Kunstharz-Oberfläche aus der Unternehmerkollektion erhalten Sie den Grundpreis Ihres Schranktyps, der im Kaufpreis enthalten ist, sowie die Adresse der ausführenden Schreinerfirma. Dort werden Sie beraten und können Ihre individuellen sowie auch weitere Innenausbauwünsche mitteilen. Diese werden Ihnen von der Schreinerfirma nachofferiert. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang mit den individuell angefertigten Innenausbauplänen zur Ausführung schriftlich zu bestätigen.

### 4. Schritt

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 termingerech nach den zeitlichen Vorgaben des Architekten zu unterzeichnen, um so den Auftrag rechtzeitig auszulösen.

### 5. Schritt

Nach der Auswahl wird, falls Sie es wünschen, nochmals eine Besprechung als letzte Bereinigung und Koordination durchgeführt.

### 6. Schritt

Eigentumsübertragung/Bezug, Restzahlung.





**Verkauf & Beratung**

KLOTZ Immobilien / Bau GmbH  
Rathausstrasse 1  
8640 Rapperswil  
T 055 210 95 67  
info@immoklotz.ch  
www.immoklotz.ch

[WWW.ROSENTOR.CH](http://WWW.ROSENTOR.CH)

**MÄCHLER**  
GENERALUNTERNEHMUNG

**Generalunternehmer**

Mächler Generalunternehmung AG  
St. Gallerstrasse 58  
8853 Lachen  
www.maechler-gu.ch

**MB ARCHITEKTEN**

**Architektur**

MB Architekten AG  
Bauernhofstrasse 24  
8853 Lachen  
www.mb-architekten.ch