

Arealüberbauung „WALTPARK“

Zwei Mehrfamilienhäuser am Heumoosweg 7 + 9 in 5622 Waltenschwil

Projekt 20115 / Parzellen 441 + 1282

KURZ - BAUBESCHRIEB



Sämtliche mit dem Bauprojekt «Neubau Waltpark» entstehende Verpflichtungen der Bauherrschaft werden im Kaufvertrag sowie im detaillierten Baubeschrieb definiert. Das baubewilligte Arealüberbauung «Waltpark» unterliegt den baurechtlichen Vorgaben der Gemeinde Waltenschwil (BNO) und des Kanton Aargau.

Der vorliegende Kurz-Baubeschrieb ist eine Zusammenfassung des «detaillierten Baubeschriebs» und umfasst nicht sämtliche Leistungen und Angaben, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um die Gebäudeanlagen allgemein und die einzelnen Eigentumswohnungen im Speziellen, zu erstellen. Die publizierten Grundrisspläne sind nach SIA definierte Flächen – und Massangaben in Rohbaumassen.

ROHBAU

Wände: Im Untergeschoss Aussenwände in Stahlbeton, Innenwände in Stahlbeton, Back– oder Kalksandstein. In den Wohngeschossen Aussenwände in Massivbauweise aus Stahlbeton oder Backsteinmauerwerk. Innenwände aus Backstein, wo notwendig aus Stahlbeton. Wände zum Treppenhaus gedämmt gem. bauphysikalischen Vorgaben.

Boden- Deckenkonstruktion: Boden und Deckenkonstruktion in Stahlbeton. Schwimmende Unterlagsböden mit Bodenheizung und Trittschalldämmung in den Wohnungen. Tiefgarage und Einfahrtsrampe mit Hartbetonüberzug. Unbeheizte Räume im Untergeschoss mit Zementmörtelüberzug.

Fassaden: Kompaktfassaden – Konstruktion; die Dämmstärken werden gemäss Energienachweis ausgeführt. Farben nach Konzept der Bauherrschaft.

Aufzüge und Treppenanlagen: Die Treppen- und Lifтанlagen sind aus Stahlbeton gefertigt. Diese befinden sich innerhalb des Wärmedämmperimeters. Innentreppe nach Farb– und Materialisierungskonzept der Bauherrschaft. Handläufe aus Holz oder Metall.

Hauptdächer: Satteldachkonstruktion mit Dachgauben gedämmt. Dachrandabschlüssen aus beschichteten Aluminium- oder Kupferblechen. Oberflächen passend zu Farb- und Materialkonzept der Bauherrschaft. Auf den Hauptdächern wird die Fotovoltaikanlagen installiert.

Fensteranlagen: Holz-Metallfenster mit dreifach Isolierverglasung. Isolations- und Schalldämmwerte gemäss den amtlichen und energetischen Vorschriften. Ein Dreh-Kippfensterflügel oder Lüftungsflügel pro Zimmer. Oberflächen definiert durch das Farb- und Materialkonzept der Bauherrschaft. Innenseiten in Holz weiss gestrichen. Einbruchhemmende Beschläge und Gläser auf Anfrage beim Ersteller mit Mehrkosten möglich.

Sichtschutz / Sonnenschutz: Alle Fenster in den Wohnungen mit Rafflamellenstoren aus Leichtmetall, lackiert gem. Materialkonzept, motorisiert und elektrisch bedienbar mit Taster. Farbkonzept der Konstruktion- und Stoffausführung nach Auswahl der Bauherrschaft. Zwei motorisierte Sonnenstoren pro Geschosswohnung mit überdachten Balkonen, bei Loggias und Dachgeschosswohnungen eine Sonnenstore.

Haus A

Wohnungen: A-01; A-101; A-201; A-02; A-102; A-202 / Zwei Sonnenstoren 4.20m x 2.00m (B x L)

Wohnungen: A-03; A-103; A-203; 1 x Sonnenstore B x L 3.20m x 2.00m (B x L)

Wohnungen: A-301; A302; 1 x Sonnenstore B x L 3.10m x 2.50m (B x L)

Haus B

Wohnungen: B-01; B-101; B-201; B-02; B-102; B-202 / Zwei Sonnenstoren 3.50m x 2.00m (B x L)

Wohnungen: B-301; B302; 1 x Sonnenstore 2.50m x 2.50m (B x L)

Wohnungseingangs- und Zimmertüren: Wohnungseingangstüren vom Treppenhaus aus Holz mit umlaufender Falzdichtung. Erhöhte schalldämmende und klimatisch bedingte Ausführung mit Sicherheitsschild und Schliessleiste. Registrierte Schlosszylinder Kaba-Star oder dergleichen. Alle Zimmertüren mit Zargen aus Stahlblech, gestrichen mit 3-seitig umlaufenden Gummidichtungen. Türblätter in Holz- bzw. Holzwerkstoffen, Kunstharz belegt weiss,

INSTALLATIONEN

Elektroanlagen: Bestückung der Wohnungen und allgemeinen Räume mit Elektrokonzept gemäss Norm-Installationsplan. Die Wohnungen werden mit LED-Spot, Lampenstellen, Schaltern und Steckdosen in allen Zimmern sowie Multi-Medien-Anschluss und Gegensprechanlage ausgestattet. Genau Definition durch die Elektroinstallationspläne der einzelnen Wohnungen sowie der allgemeinen Gebäudeteile.

Heizungen: Technikräume befinden sich im Untergeschoss. Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt durch Luft-Wasser Wärmepumpen, welche im Aussenbereich aufgestellt werden. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Niedertemperatur-Fussbodenheizung. In den einzelnen Wohnungen wird die bezogene Energie erfasst (Wärmezähler) und über die individuellen Unterverteilungen in die Wohnräume verteilt. Individuelle Temperaturregulierung der Wohn- und Schlafzimmer. Alle Nebenräume wie Keller, Bastelräume (Dispo), Fahrradstellraum, Treppenhäuser und Zugänge zur Tiefgarage bleiben vorschriftsgemäss unbeheizt.

Lüftungsanlagen: Jede Wohnung verfügt über eine autonome kontrollierte Wohnraumlüftung. Dampfabzugssysteme in den Küchen sind in Umluftfunktion ausgeführt. Die Keller und Disporäume werden mit einer Adsorptionsentfeuchtungsanlage ausgerüstet mit minimalem Luftwechsel und Frischluftzufuhr. Die Tiefgarage wird entlüftet gemäss Vorschriften.

Sanitäranlagen: Hochwertige Sanitärapparate, Armaturen und Installationen gemäss detaillierter Ausschilderung und Budgets. Pro Einheit eine Dusche und eine Badewanne. Die Duschen sind stufenlos begehbar mit Wasserrinne und Duschglaswand. Waschtische mit Unterbaumöbeln und Spiegelschrank gemäss Grundrisskonzept. WC-Anlagen mit Leerrohr für Dusch-WC Vorbereitung. Pro Einheit ein Waschturm im Reduit. Ein Kalt-Wasseranschluss auf den Terrassen und im Gartenbereich. Wasserenthärtungsanlagen in den Technikräumen für reduzierte Kalkbildung.

INNENAUSBAU

Innenausbau – Käufermutationen: Auf allen Mehrkosten, welche durch die Änderungswünsche der Käuferschaft entstehen (z.B. Sanitäre Apparate, Installationen, Küche, Beläge und bauliche Änderungen), beansprucht die Verkäuferin ein Honorar von 16 % (exklusive Mehrwertsteuer), für Bauleitung, Administration, Koordination und Garantieleistungen!

Nasszellen: Ausbau und Apparate-Budget:

Der der genaue Leistungsumfang ist in den Offerten unseres Lieferanten, der Firma Sanitas Tröesch ersichtlich. Nasszellen sind Wohnungsspezifisch ausgebaut! Im Grundsatz bieten die Wohnungen Waschtische mit Unterbauten (Möbel mit Schubladen) und teilweise zusätzlichen Hochschränken auf, begehbare Duschen mit Rainshower, Spiegelschränke, WC-Anlagen mit Softclose WC-Brille etc.! Auf der Terrasse und/oder Balkon gibt es ein Gartenventil.

Einheit	Apparate-Liste von Sanitas Troesch	Duschen Glaswände (bauseits)	Bodenaufbau Dusche(n)	Totalbetrag CHF
A01; A101; A201	Offerte vom 21.05.2026	1 Stk.	Keram. Platten (Budget)	12'879.10
A02; A102; A202	Offerte vom 21.05.2026	1 Stk.	Keram. Platten (Budget)	12'372.00
A03; A103; A203	Offerte vom 21.05.2026	1 Stk.	Keram. Platten (Budget)	6'449.95
A301; A302	Offerte vom 21.05.2026	2 Stk.	Keram. Platten (Budget)	14'577.90
B01; B101; B201	Offerte vom 21.05.2026	1 Stk.	Keram. Platten (Budget)	12'879.10
B02; B102; B202	Offerte vom 21.05.2026	1 Stk.	Keram. Platten (Budget)	12'879.10
B301; B302	Offerte vom 21.05.2026	1 Stk.	Keram. Platten (Budget)	12'294.50

Wandbeläge: Wohn-, Esszimmer und Zimmer mit mineralischem Mehrschichtputz bestehend aus Grundputz und Abrieb. Nasszellen Mit keramischen Platten und Abrieb gem. Nasszellenplan. Küchen-Wandschild zwischen Arbeitsfläche und Oberschränken mit Steinabdeckung.

Decken in Etagen- und Dachwohnungen: Wohn- und Esszimmer, Zimmer und Nasszellen mit mineralischem Weissputz, weiss gestrichen.

Bodenbeläge:

Parkett: Im Standard werden die Bodenfläche vom Wohnzimmer inklusive Küchenbereich, allen Schlafzimmern, Entrée und Flur mit Fertigparkett im Format 1250mmx100mmx10mm ausgebaut. Die Standardkollektion «Bauwerk Clever Park» ist lieferbar in vier Farben und erhältlich in «Parkett geölt» oder «Parkett matt versiegelt». Sockelleisten in Standardausführung Holz weiss. Die Auswahl von keramischen Platten ist möglich.

Keramische Platten: Im Grundausbau sind die **Bodenflächen** von Nasszellen und Reduit mit «keramischen Platten» der Serien Absolut, Ardesia und Legend in den Formaten 30x60cm und 60x60cm preisneutral mit allen Nebenarbeiten und Sockel im Reduit wählbar. Dies entspricht einem Materialpreis pro Quadratmeter von CHF 51.90/m² inkl. 8.1% MWST für die keramischen Bodenplatten.

Küchen: – Standard und Budget:

Einbauküchen mit hochwertigen Küchenapparaten der Firma V-Zug und/oder Bora. Geschirrspüler, Glaskeramikkochfeld (Induktion) mit integrierten Dunstabzug, Backofen, Steamer und Kühlschrank. Küchenmöbel-Fronten mit QD-Melaminharz beschichtet, Griffe in Edelstahl Look, Arbeitsfläche mit Granitabdeckung.

Alle Preise und Angaben in CHF und inklusive 8.1% MWST!

WOHNUNGEN	Bauteil	Ausführung	Typ	Budget CHF
2.5 Zimmer	Küchen	Vertragsplan	1.0	ca. 22'000.--
3 1/2 und 4 1/2 Zimmer	Küchen	Vertragsplan	1.0	ca. 27'000.--

GARDEROBEN – BUDGET

Garderober sind im Innenausbau enthalten (Plangrundlage).

WOHNUNGEN	Bauteil	Ausführung	Nr.	Budget CHF
<i>Alle Preise in CHF (inkl. 8.1% MwSt.)</i>				
A-01; A-101; A-201	Garderober	Vertragsplan	Typ 1	1950.00
A-02; A-102; A-202; A-301	Garderober	Vertragsplan	Typ 2 + 5	1270.00
A-03; A-103; A-203	Garderober	Vertragsplan	Typ 3	1165.00
B-01; B-101; B-201; B-02; B-102; B-202	Garderober	Vertragsplan	Typ 4	1926.00
A-302	Garderober	Vertragsplan	Typ 6	3581.00
B-301; B-302	Garderober	Vertragsplan	Typ 7	1416.00