

# Topas



## Wohnhaus in Schaan

---



**In Schaan** an hervorragender, zentraler und sonniger Lage an der Obergass entsteht in Kürze ein neues Wohnhaus mit 4 Wohnungen. In näherer Umgebung befinden sich Orts- und Gemeindezentrum sowie gute Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten. Die öffentlichen Verkehrsmittel sowie das Naherholungsgebiet sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

**Das Wohnhaus mit insgesamt 4 Wohneinheiten** befindet sich in der Wohnzone W2. Der Baukörper ist mit kompakten und flexiblen Grundrissen konzipiert. Der Hauptzugang zu der Wohnanlage auf dem 217.5 Klafter grossen Grundstück erfolgt über die Obergass. Durch die optimale Orientierung aller Wohn- und Schlafräume wird die bestmögliche Besonnung erreicht und man erhält eine herrliche Aussicht auf die Umgebung. Die ergonomische Form des Gebäudes vermittelt einen dynamischen Lifestyle. Die grosszügigen, gedeckten Terrassen erweitern optisch den Wohnbereich.

<b>Ebene -1:</b>	Garage mit 6 Autoabstellplätzen, Veloabstellbereich, Technik und Keller
<b>Ebene 0:</b>	Eine 4 ½-Zimmer Wohnung mit überdachter Terrasse
<b>Ebene 1:</b>	Eine 3 ½-Zimmer Wohnung und eine 2 ½-Zimmer Wohnung mit überdachten Terrassen
<b>Ebene 2:</b>	Eine 5 ½-Zimmer Attika-Wohnung mit einer grossen teilweise überdachten Terrasse

Diese Wohnungen bieten ihnen **individuelles Wohnen** nach Ihren Bedürfnissen.  
Vorgesehener Baubeginn im Sommer/Herbst 2024, Fertigstellung im Ende 2025.

LUFTBILD

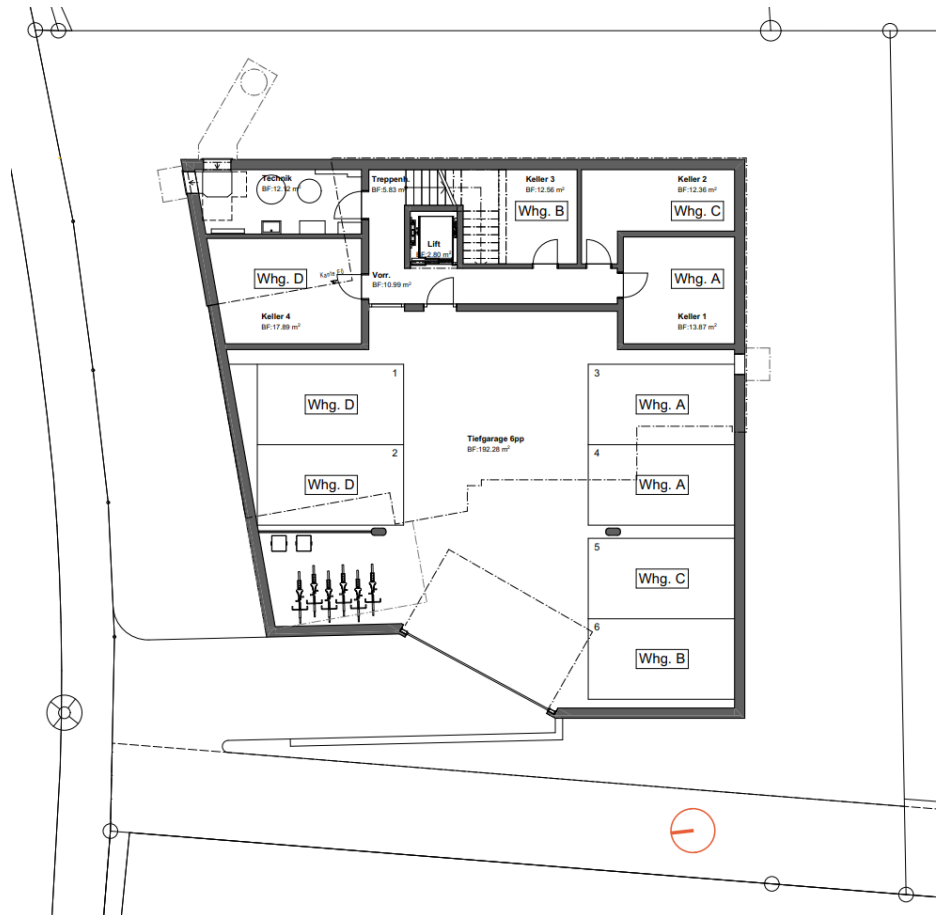
---



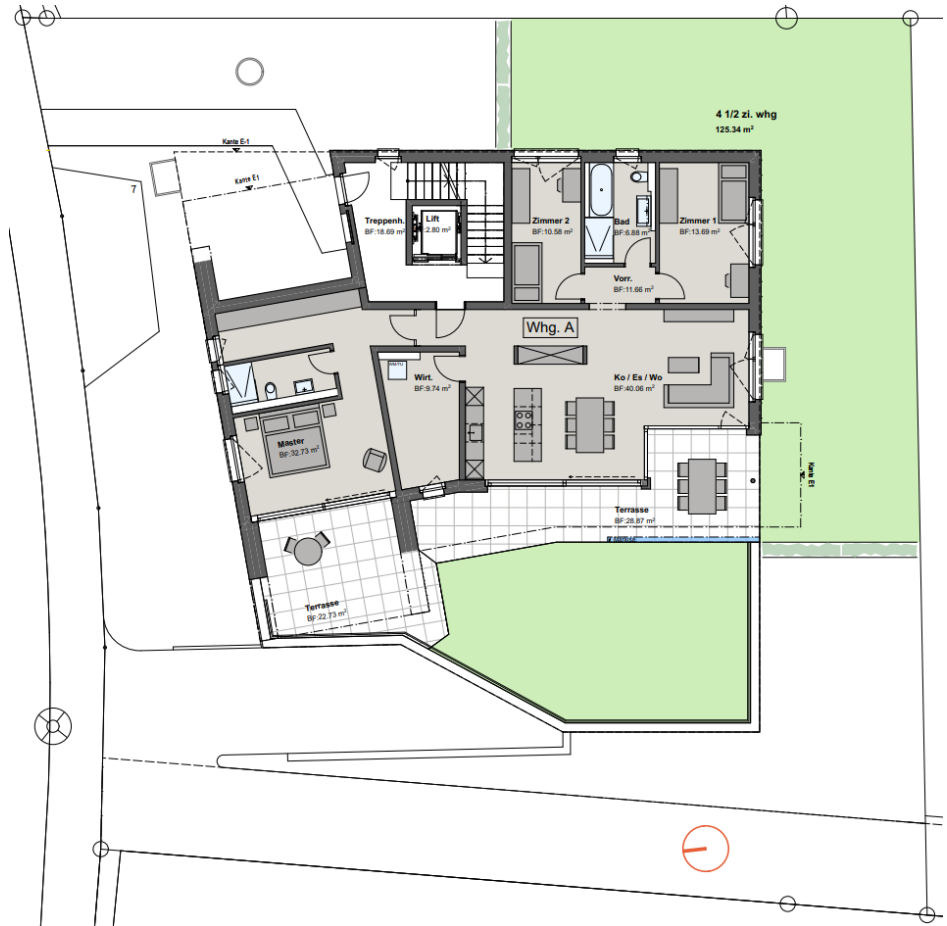
# SITUATION



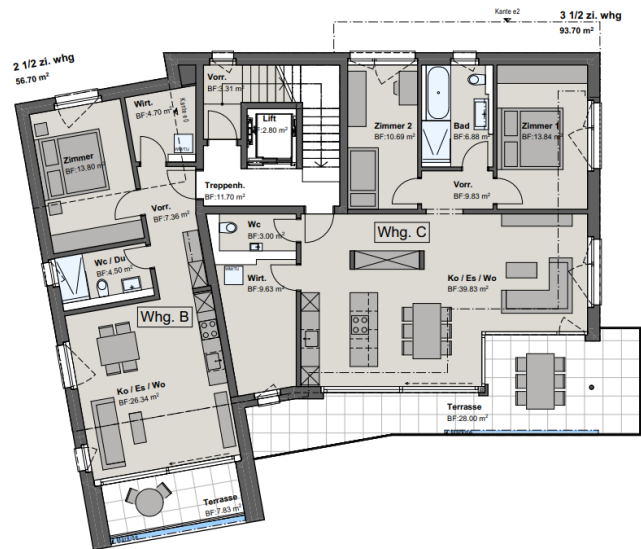
# GRUNDRISS EBENE -1



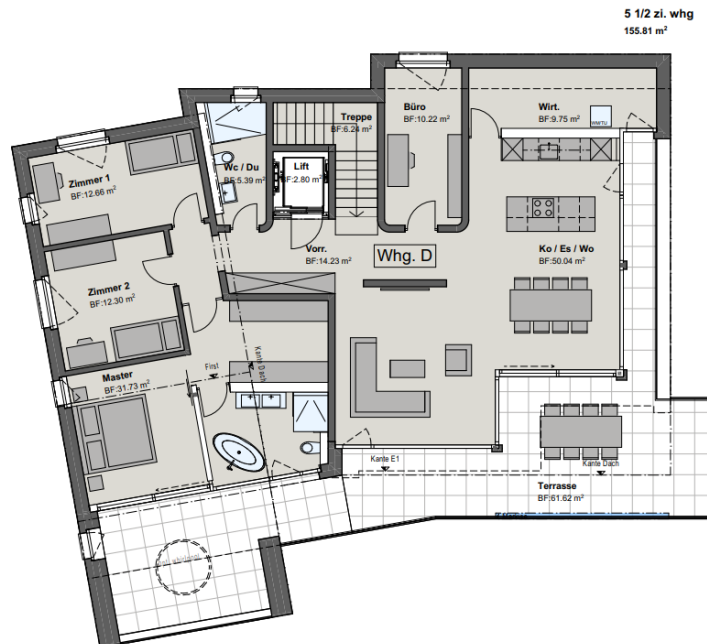
# GRUNDRISS EBENE 0



## GRUNDRISS EBENE 1



## GRUNDRISS EBENE 2



## VISUALISIERUNG AUSSEN

---





## VISUALISIERUNG INNEN





### **21 Rohbau 1**

---

#### 211 Baumeisterarbeiten

Bodenplatte als durchgehende Stahlbetonfundamentplatte gemäss den statischen Angaben.

Aussenwände: Untergeschooss in Stahlbeton/Kalksandstein  
Obergeschosse in Backstein/Stahlbeton  
Aussenwärmedämmung, U-Wert nach  
Energienachweis  
Farbe gemäss Farb- und Ausführungskonzept.  
Innenwände: Backstein/Stahlbeton, teilweise Gipsständerwände  
Decken: Stahlbeton  
Treppen: Stahlbeton

#### 211.4 Kanalisation

Ausführung nach Entwässerungskonzept. Leitungsmaterial aus Polypropylen und Schächte aus Betonfertigteilen.

#### 213 Montagebau in Stahl

Statisch notwendige Stützen gemäss den statischen Angaben.

### **22 Rohbau 2**

---

#### 221 Fenster

Holz/Metallfenster, 3-fach Verglasung, Klarglas  
Aussen: Metall pulverbeschichtet / Innen: Holz gestrichen  
Generell Drehkippfenster  
Wohnbereich grosszügige Hebeschiebetüre.  
Sims innen in Weissputz, abwaschbar gestrichen.  
Farbe gemäss Farb- und Ausführungskonzept.

#### 221 Türen und Tore

Haustüre in Alu mit Glaseinsatz, 3-fach Verglasung.  
Garagentor mit automatischem Torantrieb mittels Fernbedienung (pro Wohnung 2 Stück).  
Farbe gemäss Farb- und Ausführungskonzept.

#### 224 Flachdacharbeiten

Stahlbetondecke, Warmdachkonstruktion bestehend aus  
Dampfbremse, Wärmedämmung (U-Wert nach Energienachweis), 2-lagiger Abdichtung aus Polymer-Bitumenbahnen und Schutzschicht.  
Hauptdach bekieset oder extensiv begrünt.

### 222 Spenglerarbeiten

Ausführung in Chromstahl oder Uginox.

### 225.4 Brandschutzverkleidungen und dgl.

Anbringen der notwendigen Brandschutzverkleidungen Ausführung und Umsetzung gemäss den Brandschutzvorschriften.

### 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung

Aussenwärmedämmung (U-Wert nach Energienachweis) mit Grund- und feinkörnigen Oberflächenputz.

Farbe und Struktur gemäss Farb- und Ausführungskonzept.

### 228.2 Lamellenstoren

Generell Rafflamellenstoren (ausgenommen Fensterfront zur Terrasse) aus Aluminium, einbrennlackiert.

Fensterfront zur Terrasse mit Vertikal-Stoffstoren.

Bedienung elektrisch.

Farbe gemäss Farb- und Ausführungskonzept.

### 228.3 Sonnenstoren

Bei den Terrassen sind automatische Markisen vorgesehen.

Farbe gemäss Farb- und Ausführungskonzept.

## **23 Elektroanlagen**

---

### 232 Starkstrominstallation

Ausführung (Standard FL) nach Elektrokonzeptplan.

Garagen, Nebenräume und allgemeines Treppenhaus fertig beleuchtet.

Einbauspots in Küche, Vorraum, Nassräumen und Terrasse.

### 232.6 Schwachstrominstallation (Fernsehen / Radio / Telefon)

Multimediaanschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen.

Einbauspots in Küche, Vorraum, Nassräumen und Terrasse.

Whg. A: 20 Stk.

Whg. B: 13 Stk.

Whg. C: 20 Stk.

Whg. D: 25 Stk.

Video-Türgegensprechanlage im Eingangsbereich mit Verbindung in jede Wohnung.

## **24 Heizungs- und Lüftungsanlagen**

---

### 242 Wärmeerzeugung

Wärmepumpe Luft-Wasser

Steuerung mit Aussentemperaturfühler

### 242 Wärmeverteilung

Fussbodenheizung in allen Wohngeschossen

Individuelle Heizkostenabrechnung

### 244 Lüftungsanlagen

Innenliegende Nassräume mit Limodorablüfter.

Küchen mit Umluft

Kontrollierte Wohnraumlüftung optional nach Käuferwunsch (nicht im Kaufpreis enthalten)

## **25 Sanitäranlagen**

---

### 251 Allgemeine Sanitärapparate

Montage sämtlicher Apparate und Garnituren. Sämtliche Steig- und Falleleitungen sind in der baulich angeordneten Steigzone installiert.

Für sämtliche Sanitärapparate (ohne Duschtrennwände, Waschmaschine/Tumbler), Armaturen und Zubehör, etc. stehen folgende brutto Annahmebeträge inkl. MWST der Firma Sanitas AG zur Verfügung:

Whg. A: CHF 20'500.00

Whg. B: CHF 9'500.00

Whg. C: CHF 19'500.00

Whg. D: CHF 28'000.00

Duschtrennwände und Waschmaschine/Tumbler sind im Kaufpreis inbegriffen. Sie werden separat geliefert und montiert.

### 254 Sanitärleitungen

Gemäss den Bauvorschriften des SVGW.

Warm- und Kaltwasserzähler für jede Wohnung.

### 258 Kücheneinrichtungen

Gemäss sep. Unterlagen

Für die komplette Küchenausstattung (Möbel, Beschläge, Abdeckung, Geräte und Armaturen) stehen folgende brutto Annahmebeträge inkl. MWST der Firma Trendküche Anstalt zur Verfügung:

Whg. A: CHF 32'000.00

Whg. B: CHF 20'000.00

Whg. C: CHF 30'000.00

Whg. D: CHF 40'000.00

Wenn die Küche nicht über die Firma Trendküche Anstalt bezogen wird, kann nur 70% des Budgetbetrages vergütet werden.

#### 252 Spezielle Sanitärapparate

Waschmaschine und Tumbler sind im Kaufpreis inbegriffen.  
Electrolux oder Miele CHF 4'000 inkl. MWST. (pro Wohnung)

### **26 Transportanlagen**

---

#### 261 Lift

8 Personen (bedingt rollstuhlgängig), elektromechanischen Antrieb, maschinenraumlos.  
Attika mit Schlüsselschalter.

### **27 Ausbau 1**

---

#### 272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten

Aussen- und Innengeländer nach Gestaltungskonzept Architekt.

#### 273.0 Innentüren aus Holz

Wohnungseingangstüren  
Metallzarge mit glattem Holztürblatt und Türschwelle  
Schalldämmwert und Brandschutz entsprechend den Normen,  
Oberfläche lackiert

#### Zimmertüren

Metallzarge mit glattem Holztürblatt schwellenlos,  
stumpfeinschlagend, Oberfläche lackiert, Türeinsteckschloss mit BB-Schlüssel.

#### Nebenraumtüren

Rahmentüren mit glattem Holztürblatt, Brandschutz entsprechend den Normen, Oberfläche lackiert oder Kunstharz

Farbe gemäss Farb- und Ausführungskonzept.

#### 273.1 Wandschränke

Garderobe Schrank mit Hutablage, weiss  
Folgende brutto Annahmebeträge inkl. MWST stehen zur Verfügung:  
Whg. A, C, D: je CHF 4'500.00  
Whg. B: CHF 2'500.00

Ankleide ist nicht im Kaufpreis inbegriffen.

#### 275 Schliessanlage

Zentrale Sicherheitsschliessanlage System KABA gemäss Schliessplan. Total werden 5 Schlüssel pro Wohnung abgegeben.

## **28    Ausbau 2**

---

### 281.0 Unterlagsboden

Schwimmende Unterlagsböden mit Wärme- und Trittschalldämmung zur Aufnahme der Bodenbeläge.

### 281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

Belagsmaterial nach Wunsch.

Richtpreis inkl. MWST. CHF/m<sup>2</sup> 135.00

(fertig verlegt, inkl. Sockel und Nebenarbeiten)

Materialpreis brutto, inkl. MWST. CHF/m<sup>2</sup> 70.00

(keramische Fliesen, Format 60/60)

Terrassen mit keramischen Fliesen auf Stelzen verlegt.

Materialwahl gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

(Die Keller- und Nebenräume sind in Beton monofinish mit Farbanstrich vorgesehen)

### 281.7 Bodenbeläge aus Holz

Belagsmaterial nach Wunsch

Richtpreis inkl. MWST CHF/m<sup>2</sup> 120.00

(fertig verlegt, inkl. Sockel, Nebenarbeiten)

Materialpreis brutto inkl. MWST. CHF/m<sup>2</sup> 70.00

### 282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten

Wandbeläge in den Nassräumen mit keramischen Fliesen.

Als m<sup>2</sup> Annahme wird von 50% der Wandflächen ausgegangen.

Die verbleibende Fläche wird in Weissputz abwaschbar gestrichen ausgeführt.

Belagsmaterial nach Wunsch.

Richtpreis inkl. MWST. CHF/m<sup>2</sup> 135.00

(fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten)

Materialpreis brutto inkl. MWST. CHF/m<sup>2</sup> 70.00

(keramischen Fliesen, Format 60/60)

### 287 Baureinigung

Die Schlussreinigung wird durch eine Fachfirma ausgeführt.

## **4 Umgebung**

---

### 401 Terraingestaltung

Notwendige Stützmauern im Zugangsbereich in Beton sicht.

Entwässerung der befestigten Bereiche.

Hofraum und PKW-Abstellplätze asphaltiert / Verbundsteine.

Gehwege mit Betonpflastersteinen bzw. Gehwegplatten belegt,  
gemäss Umgebungsplan.

### 421 Gärtnerarbeiten

Rasenfläche fertig angesät mit 1. Schnitt.

Bepflanzung und Abschlüsse nach Umgebungsplan.

Einfriedungen (Zaun) nicht vorgesehen.



## RAUMBESCHREIB

---

### Wohnen-Essen-Kochen / Zimmer / Wirtschaftsraum / Garderobe

#### Vorraum

Boden: Belagsmaterial nach Wunsch (Parkett/Fliesen)  
Wände: Mineralischer Abrieb 1,5 mm, gestrichen  
Decke: Mineralischer Weissputz, gestrichen

#### Bad/DU/WC

Boden: Belagsmaterial nach Wunsch  
Wände: Belagsmaterial nach Wunsch, Restfläche Weissputz abwaschbar gestrichen  
Decke: Mineralischer Weissputz, gestrichen

#### Treppenhaus

Boden: keramische Fliesen  
Wände: Mineralischer Abrieb 1,5 mm, gestrichen  
Decke: Mineralischer Weissputz, gestrichen  
Haupteingang: Schmutzschleuse im Eingangsbereich

#### Kellerräume/Technikraum

Boden: Beton monofinish oder Hartbetonbelag, Bodenfarbe  
Wände: Beton/Kalksandstein sicht  
Decke: Beton sicht / Dämmung verputzt opt. gestrichen

#### Veloraum

Boden: Beton monofinish oder Hartbetonbelag, Bodenfarbe  
Wände: Beton/Kalksandstein sicht  
Decke: Beton sicht / Dämmung verputzt opt. gestrichen

#### Garagen

Boden: Beton monofinish oder Hartbetonbelag, roh  
Wände: Beton/Kalksandstein sicht  
Decke: Beton sicht / Dämmung verputzt opt. gestrichen

### 1. Grundlagen

Die Bauvorschriften der Gemeinde Schaan, das Baugesetz mit den speziellen Verordnungen des Fürstentums Liechtenstein und die sia Normen bilden zusammen mit dem Planungsstand Baueingabe vom März 2023 die Grundlage für den Baubeschrieb und die Realisierung des Bauvorhabens.

### 2. Ausführungsanmerkungen

Die Erstellung der Wohnanlage ist in bautechnischer hochstehender Qualität in Massivbauweise vorgesehen. Für sämtliche Arbeiten, vom Rohbau über die Installationen, bis hin zum Innenausbau werden nur hochwertige Materialien in einwandfreier Detailausführung angewendet.

Es ist bekannt, dass bei massiver Bauweise die Baumaterialien wie Holz, Stahlbeton und Backstein verschiedene Ausdehnungskoeffizienten haben. Dadurch können Schwundrisse entstehen. Diese berechtigen jedoch nicht zu Beanstandungen.

Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jedem Baustoff zu, der in der Baubeschreibung als "bzw." angegeben ist, wenn diese Massnahme mindestens gleichwertig ist.

### 3. Möbeleinbauten und Möbelmontagen durch den Eigentümer

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass spezielle Schallschutzdübel bei einer Möbelmontage an die Wand verwendet werden müssen.

### 4. Fugen

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Wohnungseigentumseinheit befindlichen plastischen Fugen als Wartungsfugen zu betrachten sind. Die Fugen sind daher von der Käuferseite mindestens einmal jährlich zu überprüfen und allenfalls erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen.

### 5. Kellerräume/Garage

Kellerräume haben eine natürliche Feuchtigkeit und sind zur Lagerung von Kleidung, Papier, elektrischer Apparate usw. nicht geeignet. Für deren Nutzung als Lagerraum kann ein Raumentfeuchter installiert werden. Dies ist ein mehrkostenpflichtiger Änderungswunsch.

## 6. Äusseres Gesamtbild der Anlage

Auf Grund des einheitlichen Gesamtbildes der Anlage dürfen im Aussenbereich keine Änderungen oder Anbauten ohne schriftliche Zustimmung der Eigentümer ausgeführt werden. Bis zur Übergabe obliegt dieses Hausrecht der Bauleitung.

## 7. Standardlieferanten

Der GU/TU arbeitet mit folgenden Standardlieferanten

Keramische Plattenbeläge: H+M Wohnkeramik, Lova Center, 9490 Vaduz

Parkettbeläge: Holz-Park AG, im alten Riet 102, 9494 Schaan

Sanitärapparate: Sanitas Trösch AG, Simonstrasse 5, 9016 St.Gallen

Einbauküchen/Küchengeräte: Trendküche Anstalt, Landstrasse 340, 9495 Triesen

## 8. Ausführung

Massgebend für die Bauausführung sind die Ausführungspläne des Architekten, der Baubeschrieb sowie die Angaben der Bau-, Sanitär-, Heizungs- und Elektroplaner

## 9. Änderungen

Die Bauleitung behält sich vor, Änderungen und technische Verbesserungen vorzunehmen.

## 10. Mehr- und Minderkosten:

Bei Auswahl von preiswerteren oder teureren Materialien wird die Differenz ab CHF 1'000 gutgeschrieben, resp. verrechnet.

Änderungswünsche werden einvernehmlich festgelegt.

Für Änderungen und Anpassungen sowie Lieferantenwechsel werden 15% Planungs- und Bauleitungshonorar verrechnet.

## 11. Nutzflächenberechnung

Die angegebenen Nutzflächenberechnungen basieren auf dem Baueingabeplänen Massstab 1:100, d.h. die Berechnungen erfolgten ab roher Wand und ohne Haustechnikinstallationen, deshalb können sich in der Ausführungsphase die Flächen noch leicht ändern. Diese Flächenänderung berechtigt nicht zu einer Preisreduktion.

## 12. Weitere Bestimmungen

Weitere Bestimmungen (Fristen, Kosten, Zahlungsmodalitäten, etc.) sind im Totalunternehmer- und im Kaufvertrag geregelt.

Vereinbarungen im Totalunternehmer-Vertrag gehen vorliegendem Baubeschrieb vor.

## 13. Haftungsausschluss

Ausbauten, Farben, Materialien, Flächenangaben, Ansichten und Visualisierungen jeglicher Art sind unverbindlich und haben nur illustrativen Charakter. Allfällige Änderungen vorbehalten. Bei der

Auswahl von Naturprodukten und Baustoffen auf natürlicher Basis können Abweichungen in Farbe und Struktur vorkommen.

14. Die folgenden Kosten sind vom Käufer zu bezahlen:

Handänderung	0.6 % des Verkaufspreises
Anteil Kaufvertrag	CHF 1'000.00

15. Nicht enthaltene Leistungen:

Nicht eingebaute Beleuchtungskörper und deren Anschlüsse (ausgenommen sind die Allgemeinräume).

Vorhänge mit Schienen und Innendekorationsgestaltungselemente.

Ausbesserungsarbeiten durch Gipser und Maler, etc. bei Beschädigungen, die durch den Möbeltransport, Zügeln verursacht werden.

Kosten für Änderungswünsche die eine Änderung der Werkplanung erfordern.

Kosten für Installations- und Elektroplanung nach Abschluss derselben.

Strichliert eingezeichnete Bauteile, sowie Möbel, ausgenommen Badverbau, Einbauküche und Garderobe.

Bepflanzung der Privatgärten.

Instandstellungsarbeiten aufgrund von Setzungen bei aufgefülltem Gelände.

Seitens der Käufer erwünschte Aufwände für Planänderungen und deren Folgekosten.

## WOHNFLÄCHEN UND PREISE

---

### **Wohnung A** Ebene 0 (StWE 1)

- 4½ Zimmerwohnung  
Nettowoohnfläche ca. 125 m<sup>2</sup>  
Keller ca. 13 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 51 m<sup>2</sup>
- 2 Garagenplätze

---

Total	CHF	Kaufpreis n. A.
-------	-----	-----------------

---

### **Wohnung B** Ebene 1 (StWE 2)

- 2½ Zimmerwohnung  
Nettowoohnfläche ca. 56 m<sup>2</sup>  
Keller ca. 12 m<sup>2</sup> (Teils unter Treppe)  
Terrasse ca. 7.5 m<sup>2</sup>
- 1 Garagenplatz

---

Total	CHF	Kaufpreis n. A.
-------	-----	-----------------

---

### **Wohnung C** Ebene 1 (StWE 3)

- 3½ Zimmer Wohnung  
Nettowoohnfläche ca. 93 m<sup>2</sup>  
Keller ca. 12 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 28 m<sup>2</sup>
- 1 Garagenplatz

---

Total	CHF	Kaufpreis n. A.
-------	-----	-----------------

---

### **Wohnung D** Ebene 2 (StWE 4)

- 5½ Zimmer Wohnung  
Nettowoohnfläche ca. 155 m<sup>2</sup>  
Keller ca. 17 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 61 m<sup>2</sup>
- 2 Garagenplätze

---

Total	CHF	Kaufpreis n. A.
-------	-----	-----------------

---

## AUSFÜHRUNG

nexbau ag  
generalunternehmung

Fredy Scherrer  
Im Pardiell 44  
FL-9494 Schaan  
Tel. +423 235 07 00  
[info@nexbau.li](mailto:info@nexbau.li)  
[www.nexbau.li](http://www.nexbau.li)

## PLANUNG

indra+scherrer ag  
architektur

Fredy Scherrer  
Im Pardiell 44  
FL-9494 Schaan  
Tel. +423 235 07 00  
[info@nexbau.li](mailto:info@nexbau.li)  
[www.nexbau.li](http://www.nexbau.li)



Schaan, 26. März 2024