

Zirkon



Überbauung in Schaan



In Schaan entsteht in Kürze an ruhiger und sonniger Wohnlage im Besch eine Überbauung mit 2 Mehrfamilienhäuser mit 8 grosszügigen Wohnungen. Das Naherholungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe und die öffentlichen Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Überbauung mit insgesamt 8 Wohneinheiten befindet sich in der Wohnzone W2. Die Baukörper sind mit kompakten und flexiblen Grundrissen konzipiert und bestehen durch eine moderne Architektursprache und hochwertige Materialien. Der Hauptzugang zu den Wohnhäusern auf dem 360 Klafter grossen Grundstück erfolgt über die Besch-Strasse. 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 der Gebäude vermittelt einen dynamischen Lifestyle. Die grosszügigen, gedeckten Terrassen erweitern optisch den Wohnbereich.

Haus 1 + Haus 2

Ebene -1: Garage mit 14 Autoabstellplätzen, Veloraum, Technikraum und Keller

Haus 2

Ebene 0/1: Je eine 4 ½-Zimmer Wohnung mit überdachter Terrasse

Ebene 2: Eine 5 ½-Zimmer Attika-Wohnung mit einer grossen teilweise überdachten Terrasse

Haus 1

Ebene 0/1: Je eine 3 ½-Zimmer Wohnung und eine 2 ½-Zimmer Wohnung mit überdachten Terrassen

Ebene 2: Eine 5 ½-Zimmer Attika-Wohnung mit einer grossen teilweise überdachten Terrasse

Diese Wohnungen bieten Ihnen **individuelles Wohnen** nach Ihren Bedürfnissen.

Der vorgesehene Baubeginn ist Ende 2024 und die Fertigstellung ist auf Anfang 2026 geplant.













LUFTBILD



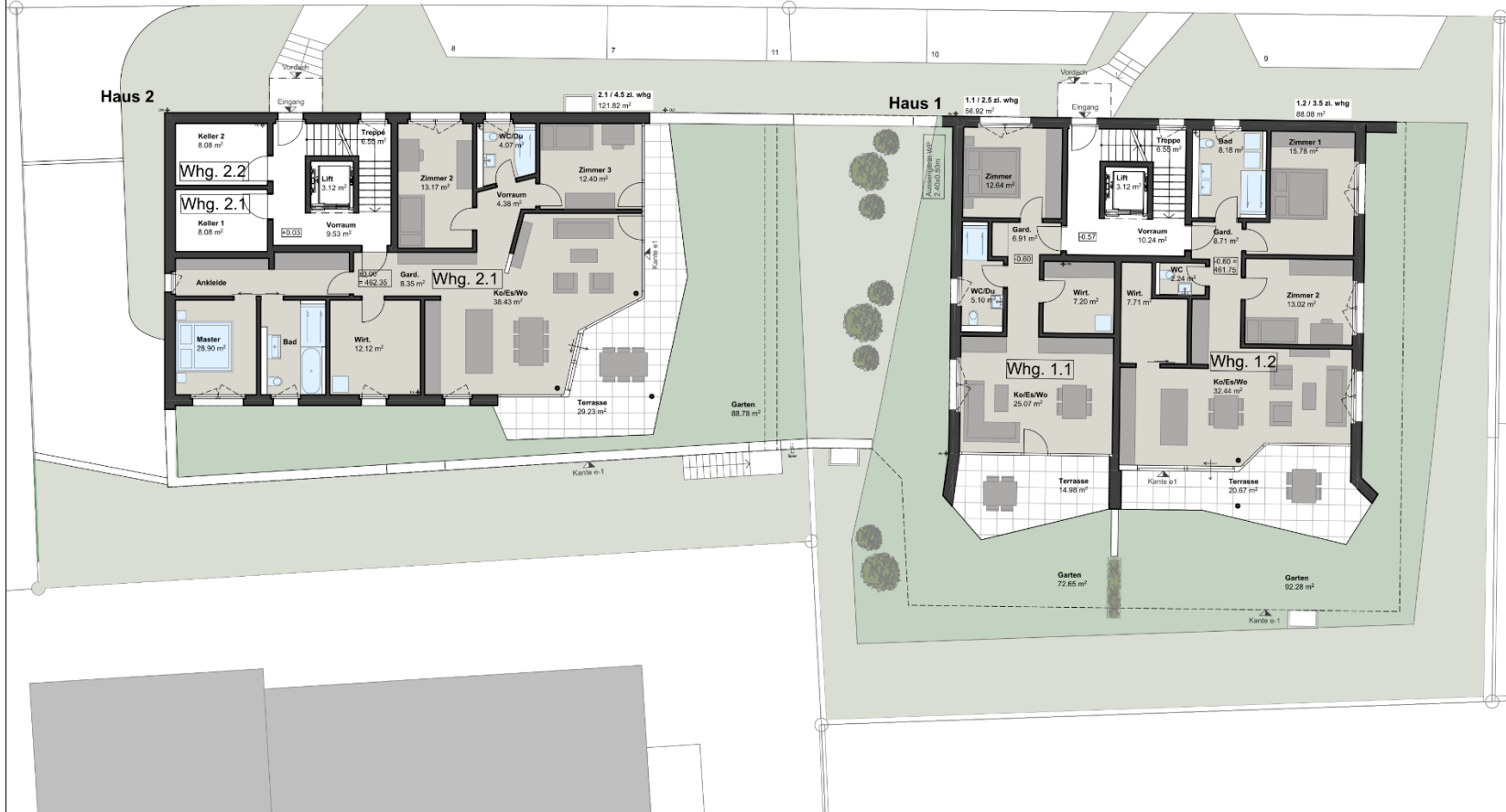


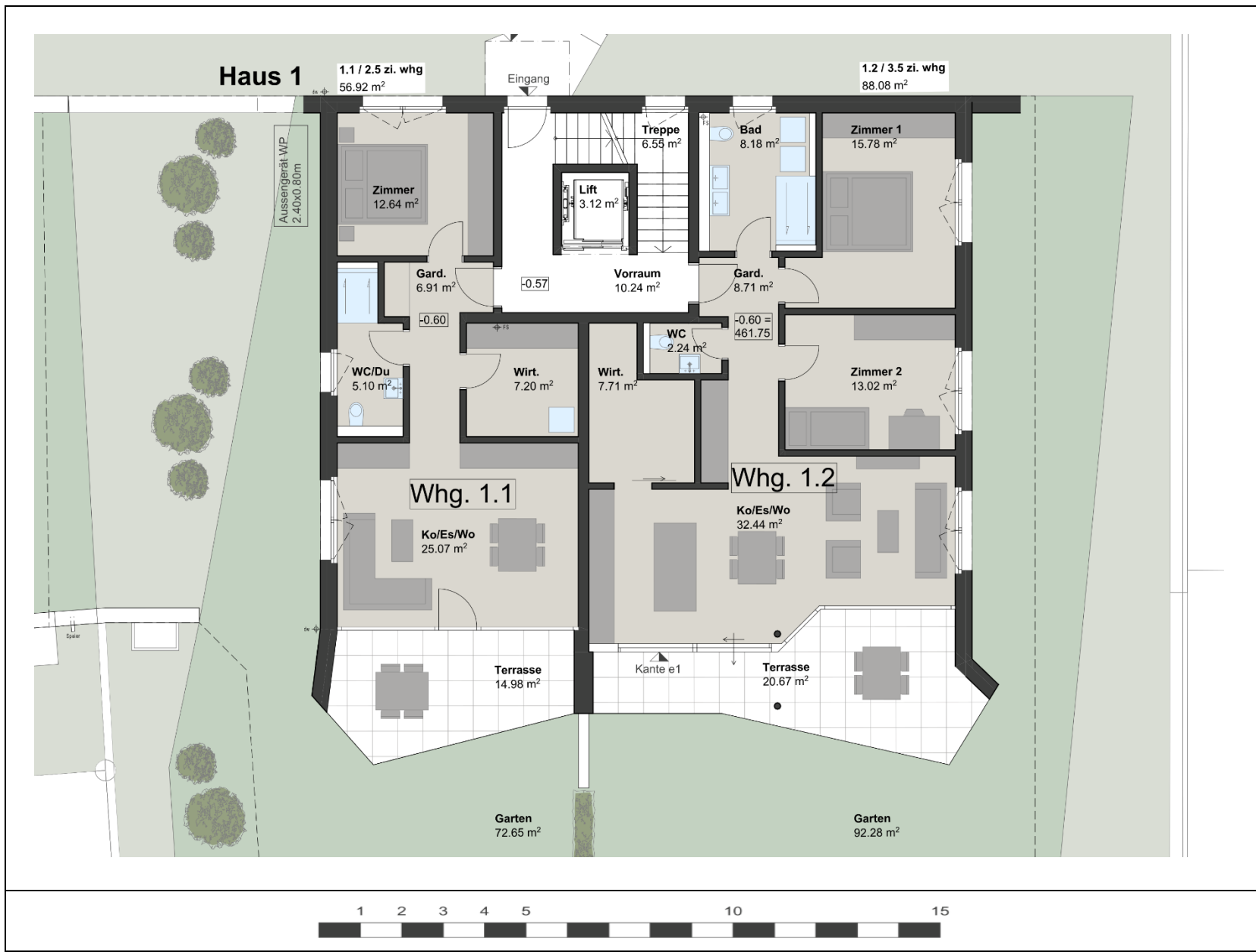
SITUATION



Im Besch

ÜBERSICHT EBENE 0





HAUS 1

EBENE 0

WOHNUNG 1.1

2 ½ Zimmer
56.9 m²

WOHNUNG 1.2

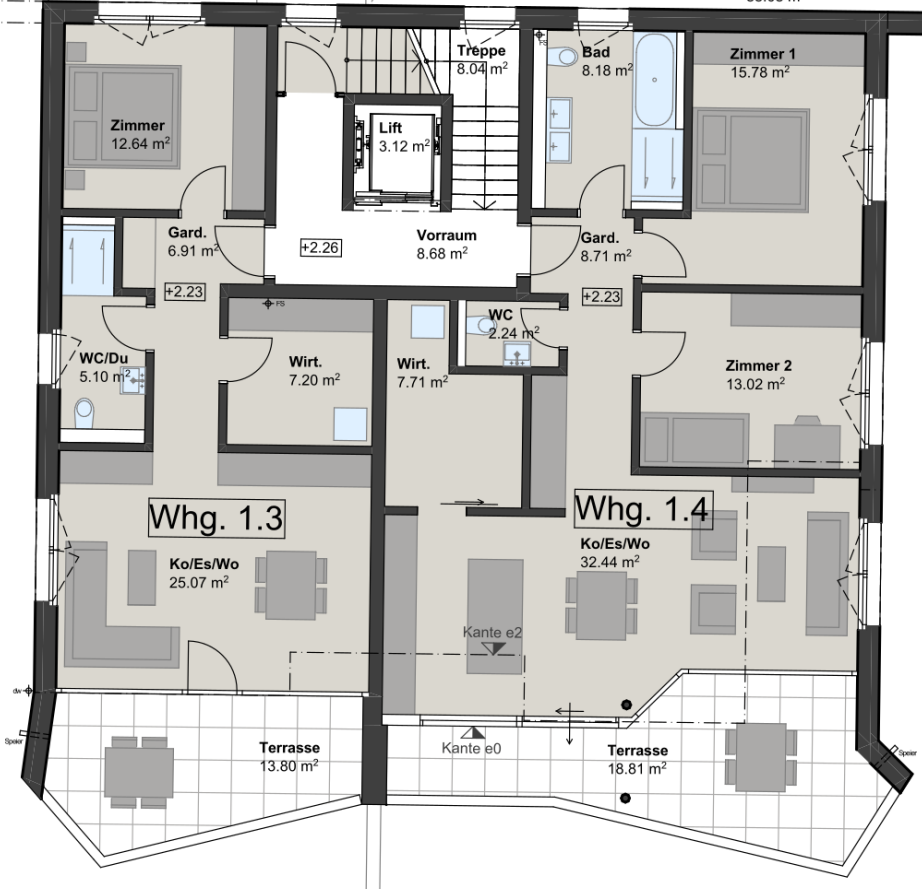
3 ½ Zimmer
88.0 m²



Haus 1

1.3 / 2.5 zi. whg
56.92 m²

1.4 / 3.5 zi. whg
88.08 m²



HAUS 1 EBENE 1

WOHNUNG 1.3

2 ½ Zimmer
56.9 m²

WOHNUNG 1.4

3 ½ Zimmer
88.0 m²

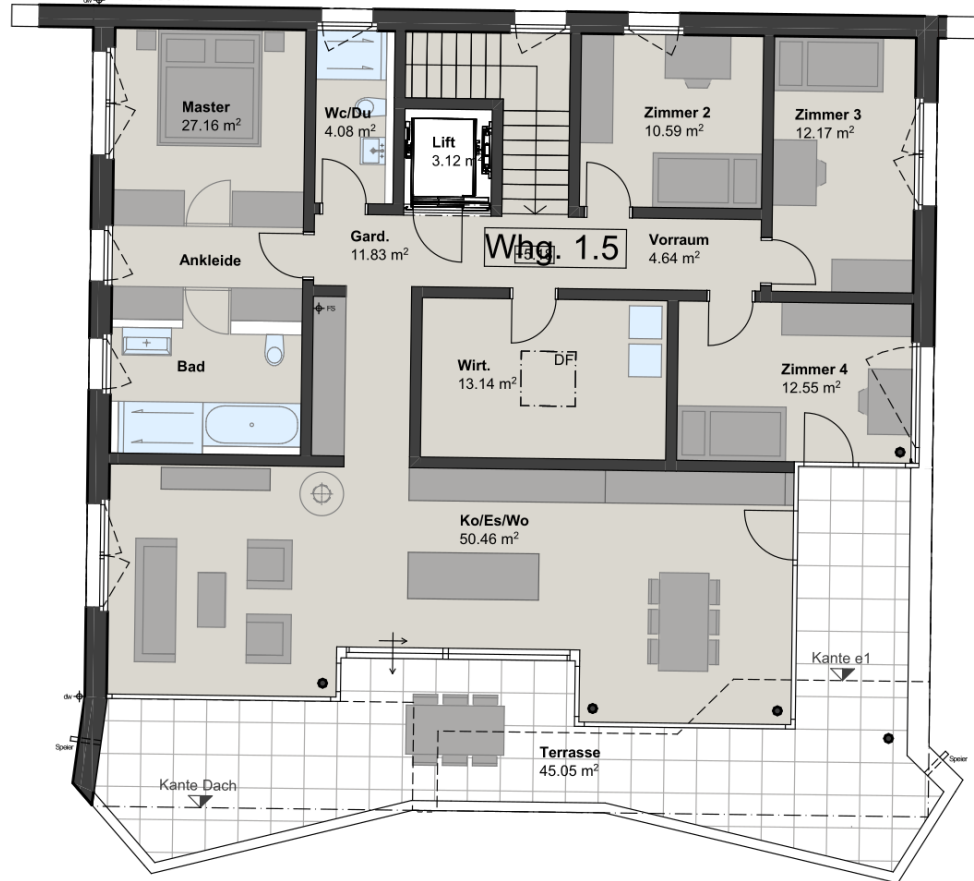


2087



Haus 1

1.5 / 5.5 zi. whg
154.66 m²



HAUS 1

EBENE 2

WOHNUNG 1.5

5 ½ Zimmer
154.6 m²



Haus 2



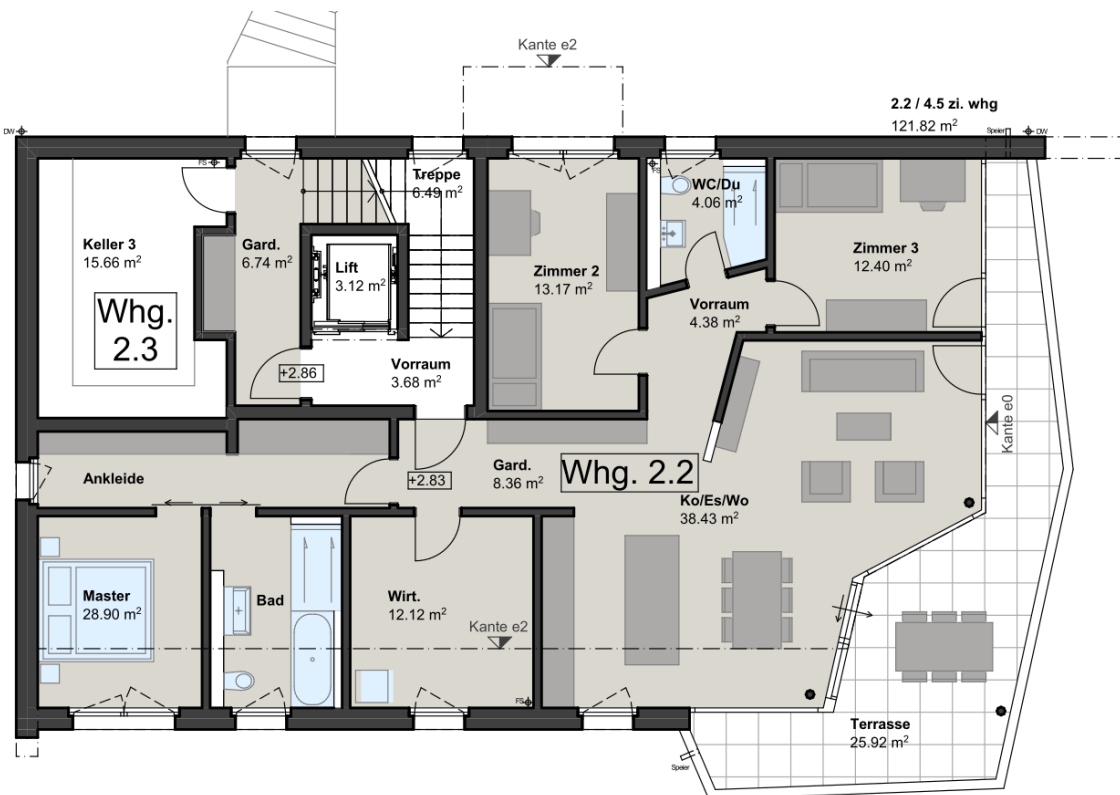
HAUS 2 EBENE 0

WOHNUNG 2.1

4 ½ Zimmer
121.8 m2



Haus 2



2086

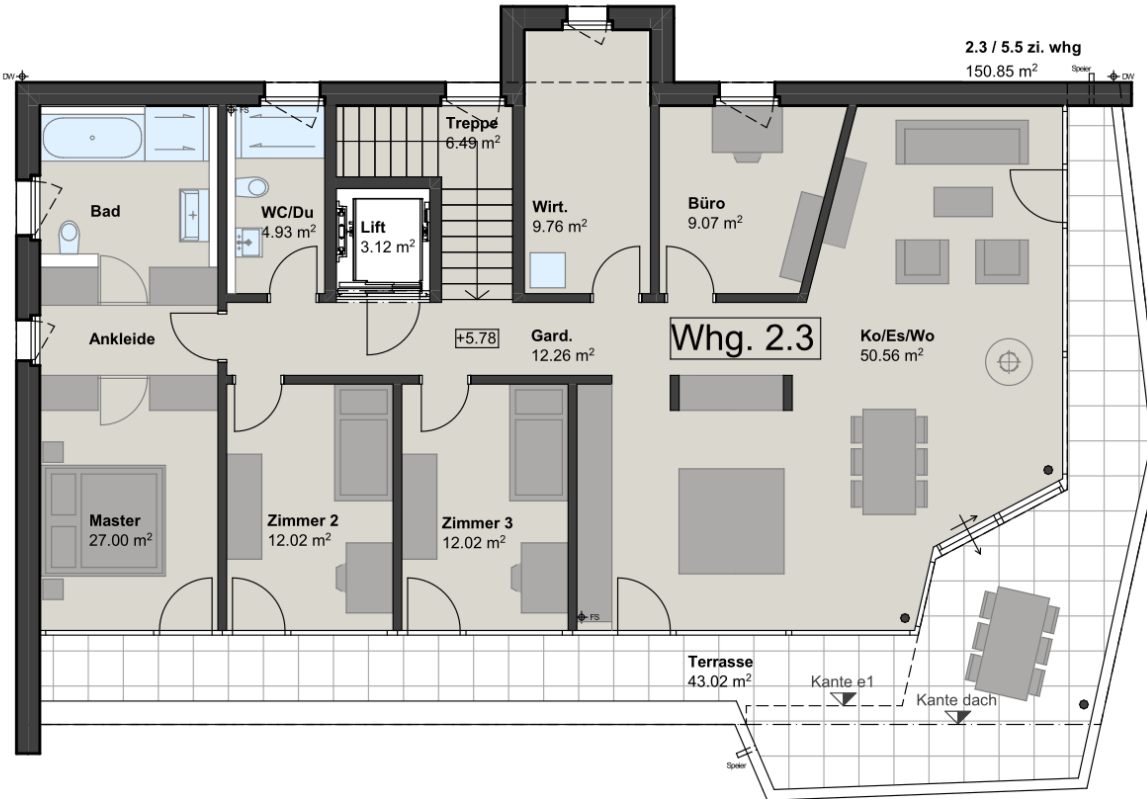
HAUS 2
EBENE 1

WOHNUNG 2.2

4 ½ Zimmer
121.8 m2



Haus 2



HAUS 2 EBENE 2

WOHNUNG 2.3

5 ½ Zimmer
150.8 m²



ÜBERSICHT EBENE -1

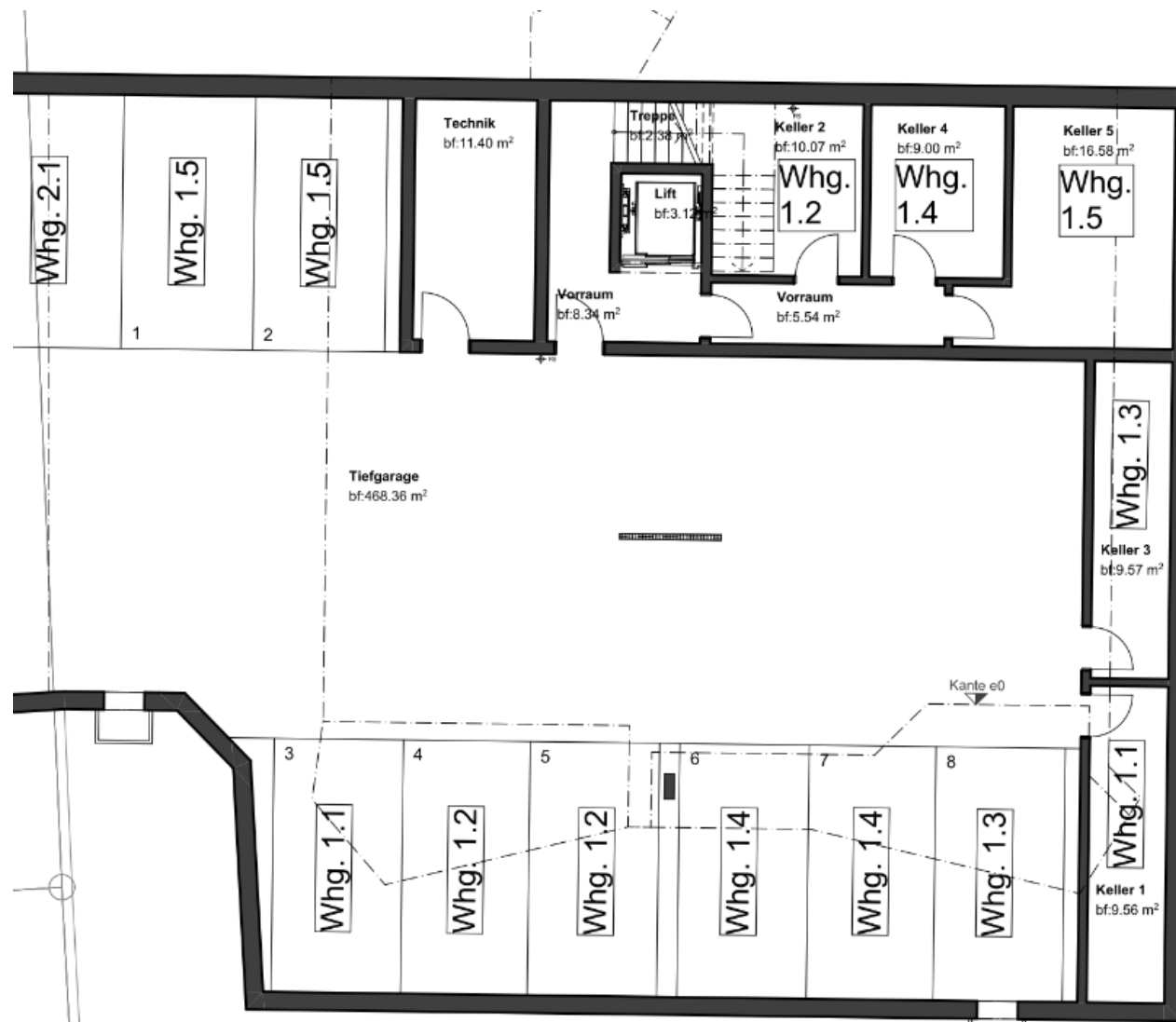
GARAGE
KELLER
TECHNIKRAUM
VELORAUM



HAUS 1

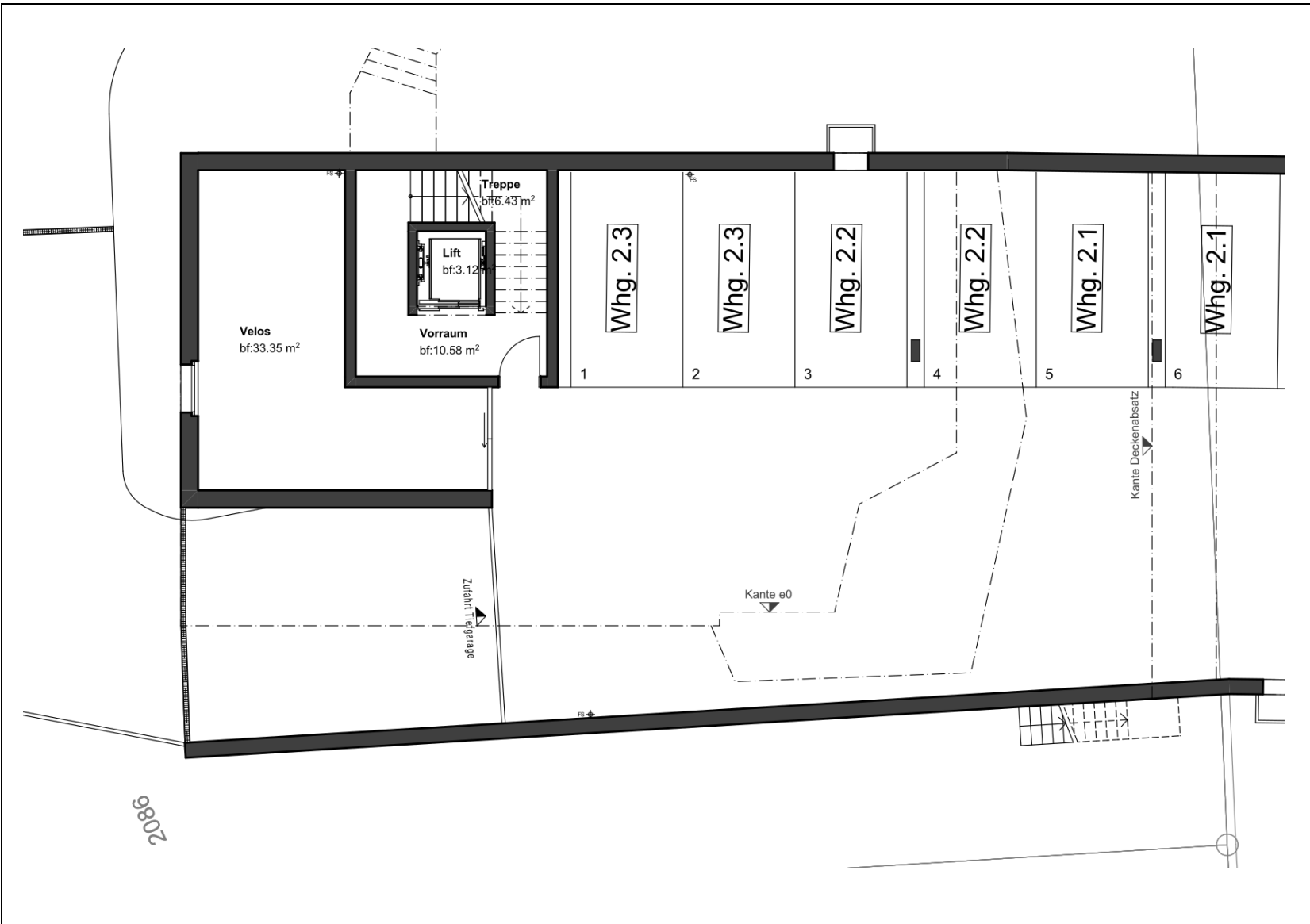
EBENE -1

GARAGE
KELLER
TECHNIKRAUM



HAUS 2 EBENE -1

GARAGE
KELLER
VELORAUM



21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

Bodenplatte als durchgehende Stahlbetonfundamentplatte gemäss den statischen Angaben.

Aussenwände: Untergeschoss 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 Drehkipfenster.
Wohnbereich grosszügige Hebeschiebetüre (ausgenommen 2 ½ Zi-
Wohnungen).
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. 1.1:	10 Stk.	Whg. 2.1:	18 Stk.
Whg. 1.2:	14 Stk.	Whg. 2.2:	18 Stk.
Whg. 1.3:	10 Stk.	Whg. 2.3:	20 Stk.
Whg. 1.4:	14 Stk.		
Whg. 1.5:	20 Stk.		

Video-Türgegensprechanlage im Eingangsbereich mit Verbindung in jede Wohnung.

24 Heizungs- und Lüftungsanlagen

242 Wärmezeugung
Wärmepumpe Luft-Wasser mit Aussengerät.
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 Fallleitungen 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. 1.1:	CHF 9'500	Whg. 2.1:	CHF 20'500
Whg. 1.2:	CHF 18'500	Whg. 2.2:	CHF 20'500
Whg. 1.3:	CHF 9'500	Whg. 2.3:	CHF 24'000
Whg. 1.4:	CHF 18'500		
Whg. 1.5:	CHF 24'000		

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 DIE KÜCHE AG zur Verfügung:

Whg. 1.1:	CHF 22'500	Whg. 2.1:	CHF 32'500
Whg. 1.2:	CHF 30'500	Whg. 2.2:	CHF 32'500
Whg. 1.3:	CHF 22'500	Whg. 2.3:	CHF 40'000
Whg. 1.4:	CHF 30'500		
Whg. 1.5:	CHF 40'000		

Wenn die Küche nicht über die Firma DIE KÜCHE AG 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 und
stumpfeinschlagend
Oberfläche lackiert
Türeinsteckschloss mit BB-Schlüssel

Nebenraumbtüren:

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. 1.1:	CHF 2'500	Whg. 2.1:	CHF 4'500
Whg. 1.2:	CHF 4'500	Whg. 2.2:	CHF 4'500
Whg. 1.3:	CHF 2'500	Whg. 2.3:	CHF 4'500
Whg. 1.4:	CHF 4'500		
Whg. 1.5:	CHF 4'500		

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/m² 135.00

(fertig verlegt, inkl. Sockel und Nebenarbeiten)

Materialpreis brutto, inkl. MWST. CHF/m² 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/m² 120.00

(fertig verlegt, inkl. Sockel, Nebenarbeiten).

Materialpreis brutto inkl. MWST. CHF/m² 70.00

282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten

Wandbeläge in den Nassräumen mit keramischen Fliesen.

Als m² Annahme wird von 50% der Wandflächen ausgegangen.

Die verbleibende Fläche wird in Weissputz abwaschbar gestrichen ausgeführt.

Belagsmaterial nach Wunsch.

Richtpreis inkl. MWST. CHF/m² 135.00

(fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten)

Materialpreis brutto inkl. MWST. CHF/m² 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 und/oder 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: DIE KÜCHE AG, Austrasse 49, 9490 Vaduz

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 1.1 Ebene 0 (Haus 1)

- 2½ Zimmerwohnung
Nettowoohnfläche ca. 56.9 m²
Keller ca. 9.5 m²
Terrasse ca. 15 m² / Garten ca. 72 m²
- Garten in Sondernutzung
- 1 Garagenplatz

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

Wohnung 1.2 Ebene 0 (Haus 1)

- 3½ Zimmerwohnung
Nettowoohnfläche ca. 88 m²
Keller ca. 10 m²
Terrasse ca. 20 m² / Garten ca. 92 m²
- Garten in Sondernutzung
- 2 Garagenplätze

Total	CHF	verkauft
-------	-----	----------

Wohnung 1.3 Ebene 1 (Haus 1)

- 2½ Zimmerwohnung
Nettowoohnfläche ca. 56.9 m²
Keller ca. 9.5 m²
Terrasse ca. 13.8 m²
- 1 Garagenplatz

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

Wohnung 1.4 Ebene 1 (Haus 1)

- 3½ Zimmerwohnung
Nettowoohnfläche ca. 88 m²
Keller ca. 9 m²
Terrasse ca. 18.8 m²
- 2 Garagenplätze

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

Wohnung 1.5 Ebene 2 (Haus 1)

- 5½ Zimmer Wohnung
Nettowoohnfläche ca. 154.6 m²
Keller ca. 16.5 m²
Terrasse ca. 45 m²
- 2 Garagenplätze

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

Wohnung 2.1 Ebene 0 (Haus 2)

- 4½ Zimmerwohnung
Nettowoohnfläche ca. 121.8 m²
Keller ca. 8 m²
Terrasse ca. 29 m²/ Garten ca. 88 m²
- Garten in Sondernutzung
- 2 Garagenplätze

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

Wohnung 2.2 Ebene 1 (Haus 2)

- 4½ Zimmerwohnung
Nettowoohnfläche ca. 121.8 m²
Keller ca. 8 m²
Terrasse ca. 25.9 m²
- 2 Garagenplätze

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

Wohnung 2.3 Ebene 2 (Haus 2)

- 5½ Zimmerwohnung
Nettowoohnfläche ca. 150.8 m²
Keller ca. 15.6 m²
Terrasse ca. 43 m²
- 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
www.nexbau.li

PLANUNG

indra+scherrer ag
architektur

Fredy Scherrer
Im Pardiell 44
FL-9494 Schaan
Tel. +423 235 07 00
info@indrascherrer.li
www.indrascherrer.li

Schaan, 26. März 2024

