

---

## Kurzbaubeschrieb

### 22.017 wohnen AM ROTBACH 1 Stafflerstrasse 38 5525 Hermetschwil-Staffeln

---

#### Bauherrschaft

xamag gesamtleistungen ag  
Winterstrasse 20  
5612 Villmergen  
Tel. 056 619 15 40  
Mail. [xamag@xaver-meyer.ch](mailto:xamag@xaver-meyer.ch)

#### Architekt / Bauleitung

Xaver Meyer AG  
Architekturbüro  
Winterstrasse 20  
5612 Villmergen  
Tel. 056 619 15 40  
Mail. [architektur@xaver-meyer.ch](mailto:architektur@xaver-meyer.ch)

#### Verkauf

Xaver Meyer AG  
Immobilien  
Winterstrasse 20  
5612 Villmergen  
Tel. 056 619 15 20  
Mail. [immobilien@xaver-meyer.ch](mailto:immobilien@xaver-meyer.ch)



# Mehrfamilienhaus MFH A

## Allgemein

- Die Wohnungen sind vom Hauseingang im Erdgeschoss und von der Einstellhalle im Untergeschoss über den Aufzug und über das Treppenhaus erschlossen. Die Wohnungen werden behindertengerecht erstellt

## Tragstruktur

- Bodenplatte UG in Stahlbeton, Wände UG in Stahlbeton oder Kalksandstein
- Geschossdecken in Stahlbeton
- Aussenwände in Backstein (teilweise in Stahlbeton)
- Wände Treppenhaus und Wohnungstrennwände in Stahlbeton
- Innenwände in Backstein

## Gebäudehülle

- Verputzte Aussendämmung als Systemaufbau
- Hinterlüftete, halbtransparente Holzfassadenstruktur im Treppenhausbereich und Bereiche Sitzplatz, Balkone
- Farbton nach Farbkonzept Architekt

## Bedachung

- Steildach- und Lukamenkonstruktion in Holz, einfach belüftet, in konventioneller- oder Elementbauweise
- Wärmedämmung zwischen Holzsparren, Weichfaserplatte und darüberliegende Unterdachfolie
- Vordächer in Mehrschichtplatten
- Deckung in Flachziegel
- Dachfenster manuell bedienbar
- Farbton nach Farbkonzept Architekt
- Lukamenbekleidungen in Faserzementplatten, Dachränder in Chromstahl oder Kupfer
- Spenglerarbeiten in Chromstahl oder Kupfer

## Fenster / Aussentüren

- Holz-Metall Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Pro Wohnung im Wohn- / Essbereich eine Hebeschiebe-Türe
- Hauseingangstüre in Metall, Glaseinsatz
- Farbton aussen und innen nach Farbkonzept Architekt

## Sonnenschutz

- Verbundraffstoren aus Aluminium
- Knickarm- oder Vertikalmarkise bei Sitzplatz / Balkon
- Sämtliche Sonnenschutzeinrichtungen mit elektrischem Antrieb
- Farbton und Stoff nach Farbkonzept Architekt

## Elektroanlagen

- Einbauleuchten LED in Eingangsbereich, Korridor, Küche und Nasszellen
- Aufputz-Leuchten in Reduit und auf Sitzplatz / Balkon
- Lampenstellen in allen restlichen Räumen
- 2-3 Steckdosen pro Wohn- und Schlafraum
- 1 Steckdose pro Nasszelle und Reduit
- 1 Aussensteckdose auf Sitzplatz / Balkon
- Multimediadosen in allen Wohn- und Schlafräumen vorbereitet
- Zwei Multimediadosen fertig ausgebaut und aktiv

## PV- Anlage

- Photovoltaikanlage gemäss Energieverordnung

## Heizungsanlagen

- Wärmeerzeugung mittels Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Aussenaufstellung
- Witterungsabhängige Steuerung
- Wärmeverteilung über Fussbodenheizung, Dachraum über 1. Dachgeschoss über Heizkörper
- Wärmeverbrauch pro Wohnung individuell gemessen
- Brauchwarmwasserspeicher im Technikraum

## Lüftungsanlagen

- Der Luftaustausch in den Wohnräumen, Schlafräumen und Nasszellen wird über die Fensterflügel manuell sichergestellt
- Gefangene Räume wie Reduit mechanisch entlüftet
- Kellerräume natürlich belüftet und mechanisch entfeuchtet
- Umluft bei Kochstelle

## Sanitäranlagen

- Sanitärapparate und Armaturen nach Auswahl Käufer gemäss Grundofferte Apparatelieferant

- Aussenhähnen bei Erdgeschosswohnung
- Kalt- und Warmwasserverbrauch individuell pro Wohnung gemessen
- Pufferspeicher Warmwasser im Technikraum
- Waschmaschine und Tumbler pro Wohnung
- Gemeinsamer Trocknungsraum im Untergeschoss
- Wasserenthärtungsanlage

## Kücheneinrichtungen

- Einbauküche nach Plan gemäss Beschrieb Küchenlieferant
- Fronten in Kunstharz nach Kollektion Küchenlieferant
- Naturstein-Abdeckung nach Kollektion Küchenlieferant
- Glasrückwand weiss
- Dunstabzug im Umluftsystem
- Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Dampfbackofen, Induktionskochfeld

## Aufzug

- Elektromechanischer Aufzug (630kg / 8 Personen)
- Rollstuhlgängige Kabine mit Teleskoptüren
- Kabinenausstattung nach Standard-Hersteller inkl. LED-Leuchten

## Briefkasten

- Briefkastenanlage mit integrierter Sonnerie- und Gegensprechanlage nach Norm der Post im Bereich des gedeckten Eingangs (EG)

## Schreinerarbeiten

- Wohnungseingangstüre und Innentüren mit Stahlzargen, Türblatt Kunstharz beschichtet
- Wand- und Garderobenschränke im Eingangsbereich mit Tablaren und Kleiderstange, Oberflächen Kunstharz beschichtet
- Innentreppe 1.Dachgeschoss zu Dachraum
- Farbton nach Farbkonzept Architekt

## Bodenbeläge

- Parkett oder Platten nach Auswahl Käufer, fertig verlegt  
Budget: 140.-/m2
- Bodenbelag Textil im Dachraum, Auswahl Käufer, fertig verlegt  
Budget: 95.00.-/m2

## Wand- und Deckenbeläge

- Platten in Nassräumen nach Auswahl Käufer (Budget: 140.-/m2 fertig verlegt) bei Duschen raumhoch, Wände mit Apparaten bis 1.20m hoch
- Wände in den Wohnungen mit Abrieb 1.5mm, gestrichen
- Decken in den Wohnungen in Weissputz Q3 gestrichen
- Dachschrägen im 1. Dachgeschoss in Weissputz Q3 gestrichen
- Dachschrägen Dachraum in Holzwerkstoffplatten OSB gestrichen

## Gedekte Sitzplätze und Loggien

- Belag mit Feinsteinzeugplatten in Splitt oder auf Stelzlager verlegt
- Aussenschränke in Metall

## Kellerräume

- Wände Kalksandstein / Beton gestrichen
- Kellertrennwände und Türen in Holzlattenkonstruktion, Natur
- Decken Beton gestrichen
- Boden Hartbeton gestrichen
- Schalter/Steckdose und separate Steckdose pro Keller
- LED-Aufbauleuchte

## Treppenhaus

- Wände und Decken in Beton (Typ 2) gestrichen
- Plattenbeläge auf Geschossdecken und Treppenläufen
- Einbauleuchten Decken / Aufputz-Wandleuchten
- Aufputz- Wandleuchten Hauseingang im Aussenbereich

## Tiefgarage

- Boden in Hartbeton
- Wände und Decken in Stahlbeton.
- Garagentor mit elektrischem Torantrieb
- Pro Abstellplatz ein Handsender
- Vorbereitung Elektromobilität: Voraussetzungen für spätere Ladestationen (E-Mobilität) in der Tiefgarage vorgesehen. Grundinstallationen gemäss Elektroplan

# Doppeleinfamilienhaus DEFH B+C

## Allgemein

- Die Doppeleinfamilienhäuser sind vom Hauseingang im Erdgeschoss und von der Einstellhalle im Untergeschoss erschlossen

## Tragstruktur

- Bodenplatte UG in Stahlbeton, Wände UG in Stahlbeton oder Kalksandstein
- Geschossdecken in Stahlbeton
- Aussenwände und Innenwände in Backstein und Stahlbeton

## Gebäudehülle

- Verputzte Aussendämmung als Systemaufbau
- Hauseingangsvordach in Metallkonstruktion an Fassade gehängt
- Staketengeländer Balkon Obergeschoss in Stahl feuerverzinkt und Pulverbeschichtung
- Farbton nach Farbkonzept Architekt

## Bedachung

- Steildach- und Lukamenkonstruktion in Holz, einfach belüftet, in konventioneller oder Elementbauweise
- Wärmedämmung zwischen Holzsparren, Weichfaserplatte und darüberliegende Unterdachfolie.
- Estrich als Kaltraum nicht begebar, Zugang mittels Klapptreppe
- Vordächer in Mehrschichtplatten
- Deckung in Flachziegel
- Farbton nach Farbkonzept Architekt
- Lukamenbekleidungen in Faserzementplatten, Dachränder in Chromstahl oder Kupfer
- Spenglerarbeiten in Chromstahl oder Kupfer

## Fenster / Aussentüren

- Holz-Metall Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Hauseingangstüre in Metall, Seitenteil mit Glaseinsatz
- Farbton aussen und innen nach Farbkonzept Architekt

## Sonnenschutz

- Verbundraffstoren aus Aluminium
- Knickarmmarkise bei Sitzplatz
- Sämtliche Sonnenschutzeinrichtungen mit elektrischem Antrieb
- Farbton und Stoff nach Farbkonzept Architekt

## Elektroanlagen

- Einbauleuchten LED in Eingangsbereich EG, Korridor OG, Küche und Nasszellen
- Aufputz- Wandleuchten Hauseingang und Sitzplatz
- Aufputz- Deckenleuchte (Balkenleuchte) in Technik und Keller
- Lampenstellen Vorplatz UG, Treppenhaus UG-DG und in allen restlichen Räumen
- 2-3 Steckdosen pro Wohn- und Schlafräum
- 1 Steckdose pro Nasszelle
- 1 Aussensteckdose auf Sitzplatz
- Multimediadosen in allen Wohn- und Schlafräumen vorbereitet
- zwei Multimediadosen fertig ausgebaut und aktiv

## Heizungsanlagen

- Wärmeerzeugung mittels Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Aussenaufstellung
- Witterungsabhängige Steuerung
- Wärmeverteilung Erdgeschoss - Dachgeschoss über Fussbodenheizung
- Wärmeverteilung Untergeschoss über TABS Bodenheizung-System in Betonbodenplatte eingelegt bei Vorplatz, Keller, Technikraum
- Brauchwarmwasserspeicher im Technikraum

## Lüftungsanlagen

- Der Luftaustausch in den Wohnräumen, Schlafräumen, Nasszellen und Keller UG wird über die Fensterflügel manuell sichergestellt.
- Gefangene Räume wie sep. WC im Erdgeschoss und Technikraum im Untergeschoss mechanisch entlüftet.
- Umluft bei Kochstelle

## Sanitäranlagen

- Sanitärapparate und Armaturen nach Auswahl Käufer gemäss Grundofferte Apparatlieferant
- Aussenhahnen bei Sitzplatz
- Pufferspeicher Warmwasser im Technikraum
- Waschmaschine und Tumbler im Technikraum
- Wasserenthärtungsanlage

## Kücheneinrichtungen

- Einbauküche nach Plan gemäss Beschrieb Küchenlieferant
- Fronten in Kunstharz nach Kollektion Küchenlieferant
- Naturstein-Abdeckung nach Kollektion Küchenlieferant
- Glasrückwand weiss
- Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Dampfbackofen, Induktionskochfeld, mit integriertem Tischlüfter im Umluftsystem

## Briefkasten

- Briefkastenanlage Standort nach Norm der Post

## Schreinerarbeiten

- Innentüren mit Stahlzargen, Türblatt Kunstharz beschichtet
- Wand- und Garderobenschränke im Eingangsbereich mit Tablaren und Kleiderstange, Oberflächen Kunstharz beschichtet
- Farbton nach Farbkonzept Architekt

## Bodenbeläge

- Parkett oder Platten nach Auswahl Käufer, fertig verlegt.  
Budget: 140.-/m2  
Vorplatz UG, Wohnräume EG, OG, DG, Treppenbeläge UG-DG

## Wand- und Deckenbeläge

- Platten in Nassräumen nach Auswahl Käufer (Budget: 140.-/m2 fertig verlegt) bei Duschen raumhoch, Wände mit Apparaten bis 1.20m hoch
- Wände in Wohnräumen mit Abrieb 1.5mm, gestrichen
- Decken in Wohnräumen in Weissputz Q3 gestrichen
- Dachschrägen im 1. Dachgeschoss in Weissputz Q3 gestrichen

## Gedeckter Sitzplatz / Balkon

- Belag mit Feinsteinzeugplatten in Splitt oder auf Stelzlager verlegt

## Keller / Technikraum

- Wände Kalksandstein / Beton gestrichen
- Decken in Beton gestrichen
- Boden Hartbeton gestrichen
- Türen mit Stahlzargen, Türblatt Kunstharz beschichtet, weiss
- Aufputz- Deckenleuchte (Balkenleuchte)

## Tiefgarage

- Boden in Hartbeton
- Wände und Decken in Stahlbeton.
- Garagentor mit elektrischem Torantrieb
- Pro Abstellplatz ein Handsender
- Vorbereitung Elektromobilität: Voraussetzungen für spätere Ladestationen (E-Mobilität) in der Tiefgarage vorgesehen. Grundinstallationen gemäss Elektroplan

## Umgebungsarbeiten

- Gemäss Plan und Konzept Architekt
- Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsflächen im Gesamtkonzept
- Allfällige durch das Baubewilligungsverfahren bedingte Anpassungen an der Umgebungsgestaltung bleiben vorbehalten.
- Veloabstellplatz- und Besucherparkplätze (rollstuhlganglich) im Gesamtkonzept
- Containerstandplatz im Gesamtkonzept
- Gemeinsame Tiefgarageneinfahrt im Gesamtkonzept

## Verkaufsprospekt

- Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen oder Angaben dieses Prospekts können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie sind nicht Vertragsbestandteil und basieren auf dem Projektstand zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts. Ausführungsbedingte Änderungen bleiben vorbehalten.

## Käuferwünsche

Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder die Umgebungsgestaltung betreffen, abhängig vom Baufortschritt, gerne berücksichtigt.