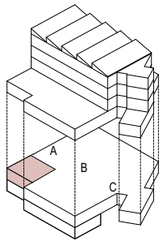
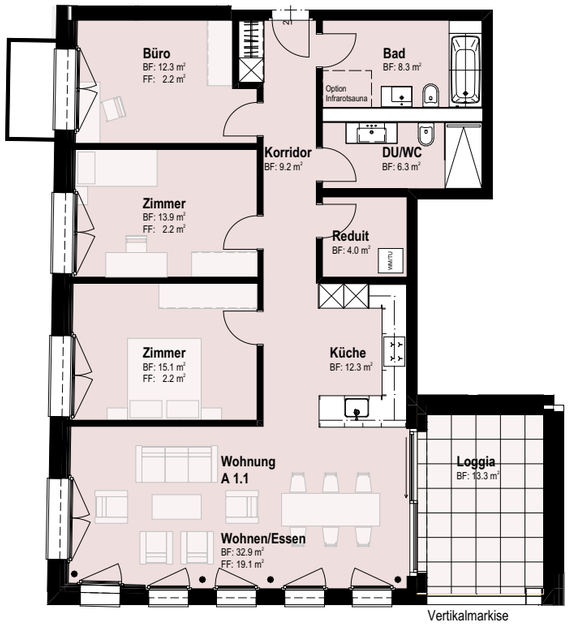
Wohnung A 1.1

Geschoss	Erdgeschoss
Zimmer	4.5
Wohnfläche ca.	119.9 m²
Loggiafläche ca.	13.3 m²
Kellerfläche ca.	6.9 m²



EG

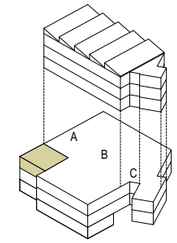


EG

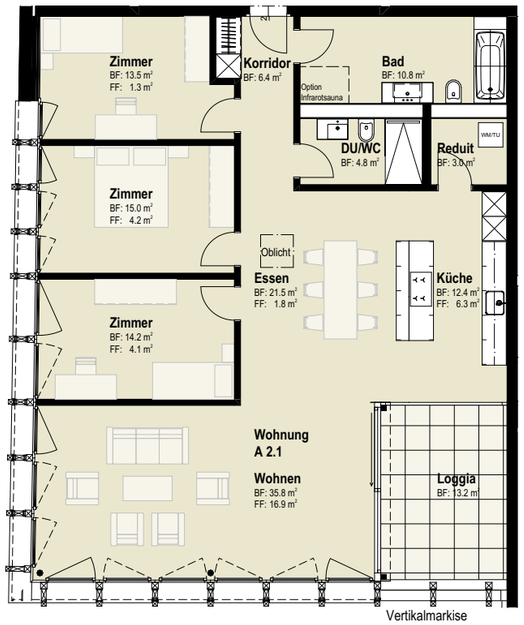


Wohnung A 2.1

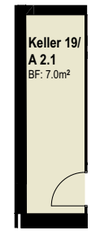
Geschoss	1. Obergeschoss
Zimmer	4.5
Wohnfläche ca.	143.2 m²
Loggiafläche ca.	13.2 m²
Kellerfläche ca.	7.0 m²



1.OG



EG



m 1.5 3.0 4.5 6.0 7.5

1: 150

* Wohnfläche = Wohnungszugehörende Geschossfläche
(Geschossfläche GF nach SIA 416: Allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche), exkl. Wohnungsabschlusswände

kleine Änderungen bleiben vorbehalten

Baubeschrieb & Allgemeine Informationen

06.08.2026

Klassische Geschosswohnungen Massivbau – 2 WHG im umgebauten Gewerbebau

Allgemein
Spezielle Anforderungen werden im Zuge der Detailplanung im Rahmen des Machbaren nach Käuferwünschen umgesetzt. Qualitativ neutrale Änderungen und Abweichungen, die sich aus dem Planungsprozess ergeben, sowie Massverschiebungen bleiben vorbehalten. Materialien und Farben gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten.

Konstruktion
Die bestehenden Aussenwände in Stahlbeton und Mauerwerk werden innen mit einer gedämmten Holzkonstruktion ergänzt. Die Wohnungstrennwände, Wände zum Korridor und Decken werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Innenwände werden als Backsteinmauerwerk erstellt. Die Ausführung erfolgt gemäss den Angaben des Holzbauplaners, Ingenieurs und des Bauphysiker. Die Ausführung der Kanalisation erfolgt gemäss den Vorschriften.

Fenster
Holz-Metall-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung, Floatglas, Klarglas. Flügelfenster, teilweise mit Festverglasung. Aussen: Metallabdeckung Alu eloxiert / Innen: Fichte oder Tanne weiss behandelt. Drehkippverschluss in jedem Raum, jeweils eine Hebeschiebetüre pro Wohnung, die Metallfensterbänke sind Alu eloxiert.

Bedachung / Bodenbeläge für Loggias
Flachdach über 1. Obergeschoss in Stahlbeton mit aussenliegender Wärmedämmung, Abdichtung und Feinsteinzeug und teilweise extensiver Begrünung aussen. Stärke gemäss Angaben Ingenieur. Loggiabeläge Feinsteinzeug 60/60cm. Spenglerarbeiten in CNS.

Sonnenschutz
Alle Fenster in den Wohnungen mit Vertikalmarkisen (Ausnahme Fenster zu Loggias), Screen-Stoff (Zimmer, Blackout), elektrisch betrieben. Loggias mit Vertikalmarkise, elektrisch betrieben. Stoff gemäss Vorgabe Architekt.

Elektroanlagen
Die elektrischen Installationen entsprechen den Sicherheitsanforderungen und den Regeln der Technik. Sie werden nach der Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV, SR 734.27) und der technischen Norm für Niederspannungsinstallationen (NIN, SN SEV 1000) erstellt. Diese regeln die Erstellung bzw. den Anschluss der Installationen an das Niederspannungsverteilnetz des VNB (Verteilnetzbetreiber).
Die elektrische Erschliessung des Gebäudes erfolgt in den Technikraum Elektro im 1. OG. In diesem befindet sich die Hauptverteilung mit sämtlichen Zählern und den dazugehörigen Sicherungen. Die Wohneinheiten werden ab der Hauptverteilung erschlossen. Die Erschliessung mit Glasfaserkabel erfolgt ebenfalls in den Technikraum Elektro im 1. OG. In diesem befindet sich der Hauptverteiler für die Glasfaserverteilung. Die Wohneinheiten werden für Internet und Telefonie mit Glasfaser erschlossen.
Für die Elektromobilität ist eine Grundinstallation in den Einstellhallen vorbereitet mit Flachbandkabel für den käuferseitigen Anschluss von Elektroladestationen.
Auf den Dächern wird eine Photovoltaikanlage erstellt. Die Wechselrichter dafür befinden sich im Technikraum im EG. Beleuchtungskörper in Technik-, Allgemein- und Kellerräumen. Die Fluchtwege im Allgemeinbereich sind mit Notleuchten und Rettungszeichenleuchten mittels Einzelakkubetrieb beleuchtet.
In den Wohneinheiten wird eine Unterverteilung mit den Absicherungen der Stromkreise der Wohneinheit erstellt. Bei der Unterverteilung befindet sich auch der Multi-Media-Verteiler der jeweiligen Wohneinheit. In jedem Schlafraum mindestens zwei Steckdosen, im Wohnraum geschaltete Steckdosen. Je eine Steckdose in Nasszellen, Eingang / Korridor, Reduit, Kellerräumen, auf Terrassen/Sitzplätzen. Deckenleuchten gemäss Apparateplan in Küche, Bad, DU/WC, Reduit. Gegensprechanlage mit Türöffnungsanlage für jede Wohneinheit. Multimediadosen je eine im Wohnzimmer und in einem weiteren Schlafzimmer mit je zwei Anschlüssen RJ45 ab Multi-Media-Verteiler bei der Unterverteilung der Wohneinheit. In den restlichen Zimmern Leerrohre vorbereitet.

Sanitärinstallationen
Warmwasseraufbereitung siehe Heizung. Dispositionen, Dimensionierungen, Regelungen/Steuerungen gemäss Vorgabe Sanitäringenieur. Installationswände werden raumhoch ausgeführt. In den Nasszellen können individuelle Wünsche bei den Apparaten, den Materialien und den Farben im Rahmen des technisch Machbaren berücksichtigt werden. Basis bildet die wohnungsweise vorliegende Sanitär-Apparateliste. Als sanitäre Anlage ebenfalls eingeplant ist je ein Wäscheturm mit Waschmaschine und Tumbler pro Wohnung.

Heizung und Freecooling/Kühlung
Wärmeerzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe und Abluft-Wärmegewinnung. Primär wird mit der Abluft-Wärmepumpe die Bodenheizung (Niedrigtemperatur) und das Brauchwarmwasser beheizt. Sekundär, nach Bedarf, schaltet die 2. Stufe, die Sole-Wärmepumpe ein, mit der Energie aus dem Erdreich (Erdsonden).
Die Wärmeverteilung erfolgt überall über Fussbodenheizung. Separate Messung jeder Verbrauchereinheit mit Wärmezählern. Raumthermostaten für die individuelle Einstellung der Temperaturen in den Wohn- und Schlafräumen, sowie Nasszellen.
Freecooling/Kühlen im Sommer-System: Das System ermöglicht im Sommerbetrieb über einen hochwertigen Wärmetauscher und über die Fussbodenheizung Wärme aus dem Gebäude abzuführen und ins Erdreich zurückzuführen. Dies führt zu einem höheren Wohnkomfort durch eine angeneh-

mere Wohnkühle im Gebäude (Kühlung um ca. 1-3°C), ohne die negativen Effekte einer Klimatisierung zu haben und vor allem zu einem hohen Anteil an Wärmerückspeisung der im Winter entnommenen Wärmeenergie aus dem Erdreich. Diese Regeneration führt zudem zu langfristig höheren Soletemperaturen und damit zu niedrigeren Heizkosten im Winter. Ab einer Aussentemperatur von über 25° C wird das Freecooling/Kühlen im Sommer-System automatisch eingeschaltet.

Lüftungsanlage
Wohnungslüftung nach Energiekonzept der Dolder Wärmetechnik AG. Zuluftelemente mit Filter in Fensterrahmenverbreiterung oder Deckeneinlagen sorgen für permanente Frischluft (Nachströmung). Dank speziellen Filtern ist die Luft frei von Staub, Russ, Insekten usw.
Die Abluft wird in den Nasszellen, Küchen und Abstellräumen/Reduits abgenommen und zur Abluft-Wärmepumpe geführt. Über einen Wärmetauscher wird Energie für Heizung/Warmwasseraufbereitung entnommen und anschliessend die verbrauchte Luft abgeführt. Die Ersatzluft strömt via Türschlitze (10 mm – 12 mm ab fertig Boden) aus den Zimmern zur Abluft in den Nasszellen, Küchen und Abstellräumen/Reduits nach.
Der Luftwechsel wird so dimensioniert, dass bei normaler Nutzung eine ausreichende Lüftung gewährleistet ist. Die Lüftung wird 24h/Tag betrieben, somit ist immer eine einwandfreie Luftqualität gewährleistet.
Die innenliegenden Nasszellen und Abstellräume werden über die Wohnungslüftung mechanisch entlüftet. Die Fortluft wird über Dach weggeführt. Luftmengenbilanz gem. Grundlagen. Küchen mit Umluftdampfabzug mit Aktivkohlefilter Longlife (keine Fortluft).
Kellerlüftung mit mechanischer (Zu- und) Abluft sorgt für die notwendige, minimale Belüftung der Keller. Der Luftwechsel wird so dimensioniert, dass bei normaler Nutzung eine ausreichende Be- und Entlüftung der Keller gewährleistet ist. Im Sommer wird die Luftmenge reduziert, um den Feuchteeintrag in die Keller zu reduzieren.
Tiefgarage (Unterniveau-Garage) mit mechanischer Lüftungsanlage für (Zu- und) Abluft. Die Steuerung erfolgt über eine eigene Steuerung. Ausserdem ist die Tiefgarage mit einer Abgasüberwachung (Co/No-Messanlage) ausgestattet, welche über Hörner und Decken-Warnleuchten verfügt.

Küche
Qualitätsküche mit hochwertigen Geräten nach Basisplänen des Architekten. Individuelle Wünsche bei den Apparaten, den Materialien und den Farben können im Rahmen des technisch Machbaren berücksichtigt werden. Fronten Kunstharz Standardkollektion, Chromstahlspülbecken mit Batterie, Natursteinabdeckung (Preisklasse 4), 4-Zonen-Induktionskochfeld, Steamer, Backofen, Dampfabzug (Umluft), Kühlschrank mit Tiefkühlfach und Geschirrspüler vollintegriert. Rückwand in Glas.

Türen
Hauseingangstüre Metall und Glas einbrennlackiert, Schloss über Sonnerie zum Öffnen, Gummidichtung und Türschliesser. Wohnungseingangstüren: Blendrahmen-Türen mit Spion. Gummidichtung, Mehrpunkteverriegelung, Sicherheitsschloss, Drückergarnitur Edelstahl mit Langschild, Türspion fertig behandelt. Farben und Materialien durch Architekten definiert. Innentüren Wohnungen: Stahlzargen-Türen 2.40 m hoch mit umlaufender Gummidichtung, Türblatt mittelschwer, Oberflächen fertig behandelt weiss gespritzt, Holzwerkstoff Türblätter. Drückergarnitur Edelstahl mit Rosette und Bartschlüssel. Kellertüren: Lattentüren in Lattenfront.

Schliessanlage
Sicherheitsschliessanlage KABA oder gleichwertig nach Schliessplan über die ganze Wohnbebauung. Wohnungen separiert und zusammengefasst, inkl. Keller, Briefkasten und Einstellhalle. 5 Schlüssel pro Wohnung.

Schreinerarbeiten
Garderobenschrank beim Eingang nach Basisplänen des Architekten. Fronten Kunstharz Standardkollektion. Individuelle Wünsche bei den Materialien und den Farben können im Rahmen des Machbaren berücksichtigt werden.

Bodenbeläge Wohnbereiche
In allen Räumen (inkl. Küche, exkl. Nasszellen, exkl. Reduit): Riemenparkett ca. 2'000-2'200x120-200x14 mm, Eiche natur versiegelt oder geölt, Sockel aus Holz, nach Angabe Architekt. Bad, Dusche und Reduit: Feinsteinzeug 30x60 cm in mind. 6 Farbvarianten nach Angabe Architekt.

Wand- und Deckenbeläge Wohnbereiche
Wände in Schlaf- und Wohnräumen: Abrieb 1.0 mm positiv gestrichen. Bad, Dusche: Apparateseiten in Keramikplatten 30x60 cm in mind. 6 Farbvarianten analog Bodenbeläge, Restflächen Abrieb, 1.0 mm positiv gestrichen. Alle Decken in Weissputz. Vorhangschienen in Weissputz eingelassen bei allen Fenstern. In Wohn-, Ess- und Schlafräumen mit 2 Schienen VS 57. In Nassräumen und Küche mit 1 Schiene.

Malerarbeiten
Alle Malerarbeiten inkl. der notwendigen Vorbehandlung und Grundierung.

Schlosserarbeiten
Metallhandlauf einbrennlackiert bei Loggia und Fenstern. Briefkasten in Metall Alu eloxiert.

Aufzug
Personenaufzug pro Stockwerk. Rollstuhlgängig und mit elektromechanischem Antrieb.

Baureinigung
Abgabe des Eigentum-Objektes inkl. sämtlicher Nebenbereiche in gereinigtem Zustand (Baureinigung).

Umgebung
Gestaltung gemäss Umgebungsplan. Hauszugang und Vorplatz Haupteingang mit Pflästerung. Umgebungsgestaltung mit Belägen, Rabatten und Wiesen. Bepflanzung mit Bodendeckern, Sträuchern und / oder Bäumen. Entsorgungsstelle mit zwei Abfall- und einem Grüngut-Container. Veloständer in Metall. Spielflächen im Bereich Umgebung.

Fassadenfarbe / Umgebung
Im Interesse der Gesamtanlage werden alle äusseren Material- und Farbkonzepte (inkl. Terrassen, Sitzplätze, etc.) und Umgebung einheitlich durch den Architekten gestaltet.

Käuferwünsche
Ausgehend vom Standardgrundriss und Baubeschrieb werden allfällige Änderungswünsche vorgängig geprüft. Folgende Auswahlen können die Käufer individuell treffen: Boden- und Wandbeläge, Materialisierung der Küche, Geräte, Sanitärapparate und Armaturen in Nasszellen, Elektroin-

stallationen. Allfällige aus diesen Auswahlen und anderen Anpassungen entstandene Mehrkosten werden zusätzlich zum Kaufpreis in Rechnung gestellt. Bevor diese Mehrleistungen ausgeführt werden, erteilt die Käuferschaft nach Vorliegen der Mehrkosten (Offerten der Unternehmungen und Pauschalpreisangaben) das Einverständnis an die Bauleitung. Die Verkäuferschaft behält sich das Recht vor, Änderungen, wenn diese zu Unzeiten verlangt werden oder aus technischer Sicht nicht verantwortbar sind, abzulehnen. Die Bearbeitung von Käuferwünschen ist honorarpflichtig und wird wie folgt verrechnet: 15% Planungs- und Bauleitungskostenzuschlag der Mehrkosten (Umplanungen durch Architekt, Kostenberechnungen, Offertbearbeitung, örtliche Bauleitung etc.). Die Änderungen der Installationen werden durch die Fachplaner (Heizung/ Lüftung/ Sanitär und Elektro) nach deren Aufwänden weiterverrechnet. Allfällige Teilzahlungen der Mehrkosten können verlangt werden. Änderungen bei der Küchen- und Sanitärapparatevorauswahl werden mit Nettopreisen verglichen. Werden Möbel, Geräte, Apparate, Waschmaschine oder Tumbler ganz weggelassen, werden deren Nettopreise gutgeschrieben. Für das Weglassen von Wandplatten, Vorhangschienen wird keine Vergütung erstattet.

Eigenleistungen

Die Käuferschaft ist grundsätzlich an die vertraglich bestimmen Lieferanten und Unternehmer gebunden. Sollte die Bauherrschaft Eigenleistungen der Käuferschaft bewilligen, dürfen diese aus Garantiegründen erst nach Übergabe des Bauwerkes an die Käuferschaft bzw. in Absprache mit der Bauherrschaft ausgeführt werden. In diesem Fall nimmt die Käuferschaft zur Kenntnis, dass die Bauherrschaft für Eigenleistungen der Käuferschaft und für die im Direktauftrag der Käuferschaft von Dritten ausgeführten Arbeiten keinerlei Garantie/Haftung übernimmt.

Vorbehalte

Aus technischen oder gestalterischen Gründen und soweit das Bauwerk in keiner Art und Weise verschlechtert wird, kann der Architekt Änderungen gegenüber dem vorliegenden Bau- und Raumbeschrieb vornehmen. Unwesentliche Änderungen, Ergänzungen, Massdifferenzen, und dergleichen berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung und / oder direkten bzw. indirekten Nachforderung durch den Käufer. Vorbehalten bleiben Änderungen im Rahmen von Auflagen oder Änderungen aus der Baubewilligung sowie konstruktive und technische Änderungen während der Ausführung, sofern damit keine Qualitätseinbussen verbunden sind. Die Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlage richtet sich mehrheitlich nach der VSS Norm 2021. Die Visualisierungen sind unverbindliche Bilddarstellungen, die von der definitiven Ausführung abweichen können. Für die Ausführung sind die Werkpläne des Architekten verbindlich. Diese können durch die Käuferschaft eingesehen werden.

Allgemeine Informationen

Die Bodenflächen der Haustechnik, Wasch-, Abstell- und Trockenräume zählen nicht zur anrechenbaren BGF. Diese dürfen nicht so ausgebaut werden, dass sie angerechnet werden (die Verantwortung trägt der Käufer). Schallschutz nach SIA Norm 181, Ausgabe 2020. Planungsbedingte Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Prospektangaben und Masse sind unverbindlich und ohne Gewähr. Geschossflächen können je nach Wandstärkenvorgaben des Bauingenieurs leicht variieren. Massgebend für die Ausführung sind die gültigen Ausführungspläne. Keramische Beläge sowie Parkett können naturbedingt Farb-, Oberflächen- und Grössenabweichungen aufweisen. Dies stellt keinen Mangel dar. Grossformatige Platten können leichte Wölbungen aufweisen, weshalb die Verlegeart mit dem Plattenleger abgestimmt werden muss. Bodenbeläge im Aussenbereich werden mit minimalem Gefälle verlegt. Restwasser nach Niederschlag sowie farbliche Veränderungen durch Feuchtigkeit sind natürliche Vorgänge und kein Mangel. Für Haar- und Schwundrisse bis 1 mm Breite wird die Garantie wegbedungen. Auf Kittfugen wird keine Garantie übernommen, da diese infolge Setzungen reissen können. Nebenräume im Untergeschoss sind nicht beheizt. Warme, feuchte Aussenluft kann an den kühlen erdberührten Wänden kondensieren – dies ist ein physikalisch bedingter Vorgang und stellt keinen Baumangel dar. Keller sind ohne besondere Massnahmen (z. B. Entfeuchtung) nur zur Lagerung unempfindlicher Güter geeignet. Auf eine freie Luftzirkulation ist zu achten; eingelagerte Gegenstände sind mit mindestens 5 cm Abstand zu Wand und Boden zu platzieren (offene Regale sind besser geeignet als geschlossene Schränke). Bei Bezug können einzelne Arbeiten noch ausstehend sein. Emissionen durch spätere Ausbauten sind zu tolerieren. Handwerkern ist der Wasser- und Strombezug auch im bewohnten Zustand gestattet.

Wissenswertes & Kaufabwicklung

Baubeginn: ***voraussichtlich Sommer 2027***
Bezug: ***voraussichtlich Frühjahr 2029***

1. 5% *Anzahlung des Kaufpreises bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung*
2. 15% *Teilzahlung bei Beurkundung des Kaufvertrages*
3. 80% *Teilzahlung bei Bezug der Wohnung (Eigetumsbergang)*

Bei Abschluss des Kaufvertrages und notarieller Verschreibung ist ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer schweizerischen Bank dem Verkäufer abzugeben.

Schwyz, 6. August 2026

Immplus AG
Herrengasse 42
6430 Schwyz

041 811 88 88
mail@immplus.ch

IMMPLUS