

# Neubau MFH in Märstetten



# Neubau MFH in Märstetten

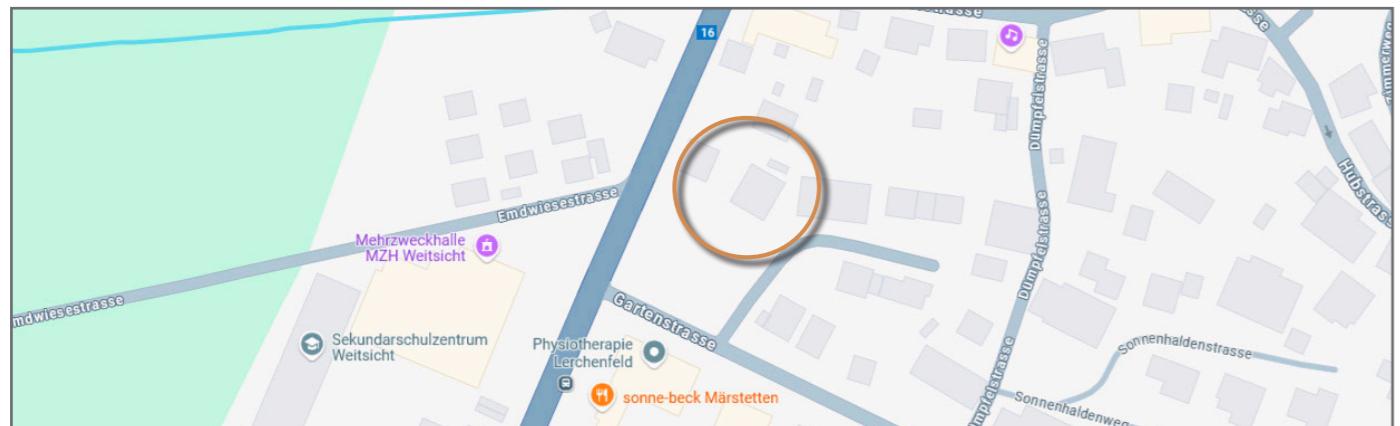
In Märstetten, unweit vom Bodensee, entsteht in zentraler Dorflage ein Mehrfamilienhaus mit 3 Eigentumswohnungen und jeweils zwei dazu gehörenden Tiefgaragen-Plätzen.



Die 5,5-Zimmer-Wohnungen zeichnen sich durch einen sehr gut durchdachten und grosszügigen Grundriss sowie einer guten Ausstattung aus. Die Wohnungen weisen eine Nettowohnfläche von 170 m<sup>2</sup> auf. Die EG-Wohnung ist mit einer grossen, nach Süden ausgerichteten Terrasse mit überdecktem Sitzplatz ausgestattet..

Die OG und DG-Wohnung haben jeweils einen grossen Südbalkon. Jede Wohnung beinhaltet zwei Tiefgaragenstellplätze. Des weiteren sind in jeder Wohnung Kaminanschlüsse für eine gemütliche Feuerstelle vorbereitet. Waschmaschine und Tumbler sind inklusive.

# Märstetten Situation



## Leben in Märstetten – idyllisch, zentral und gut angebunden

Märstetten liegt im Herzen des Kantons Thurgau und verbindet auf ideale Weise ländliche Idylle mit urbaner Nähe. Umgeben von sanften Hügeln, Wiesen und Obstplantagen bietet die Gemeinde eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende.

Dank der hervorragenden Lage profitieren Bewohner von Märstetten von kurzen Wegen in alle Richtungen: Der Bodensee ist in wenigen Minuten erreichbar und lädt zum Spazieren, Baden oder Segeln ein. Die nahe gelegene Grenze zur deutschen Stadt Konstanz mit ihrer attraktiven Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und der Universität macht den Standort auch für Grenzgänger und Pendler besonders interessant.

Trotz der ruhigen Lage ist Märstetten bestens erschlossen: Die Autobahnanschlüsse Richtung Zürich, Winterthur und St. Gallen sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, ebenso wie der Bahnhof mit direkten Zugverbindungen nach Weinfelden, Kreuzlingen und Frauenfeld. Die Fahrt nach Zürich dauert mit dem Auto oder Zug weniger als eine Stunde – ideal für Pendler, die das Stadtleben mit der Ruhe des Landes verbinden möchten.

Für Familien bietet Märstetten ein umfassendes Bildungsangebot: Ein Kindergarten sowie eine Primarschule befinden sich direkt im Ort, weiterführende Schulen sind in den umliegenden Gemeinden gut erreichbar. Auch für die jüngsten Bewohner ist bestens gesorgt – mit familienfreundlicher Infrastruktur, naturnaher Umgebung und einem aktiven Vereinsleben.

Märstetten steht für ein ruhiges, sicheres und naturnahes Wohnen – ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Eine ideale Kombination, die diese Gemeinde zu einem besonders attraktiven Wohnort macht.

Das Mehrfamilienhaus besteht aus drei grossen Eigentumswohnungen. Besucherparkplätze zählen auch zum Objekt.

Die Garagenplätze, die zu jeder Wohnung gehören, sind bereits jeweils mit einem Leerrohr für eine Ladestation eines Elektrofahrzeuges vorbereitet. Die Häuser werden dem Minergiestandard entsprechend erstellt, jedoch ohne kontrollierte Raumlüftung. Die Energie für Warmwasser und Heizung der Häuser wird über eine Erdsondenanlage gewonnen. Jedes Haus verfügt über einen Lift. Alle Wohnungen sind mit elektrischen Rafflamellenstoren ausgestattet.

Kindergarten und Schule sind in unmittelbarer Nähe und eine Bushaltestelle befindet sich direkt an der Hauptstrasse.

## Gehobener Standard, inbegriffene Extras

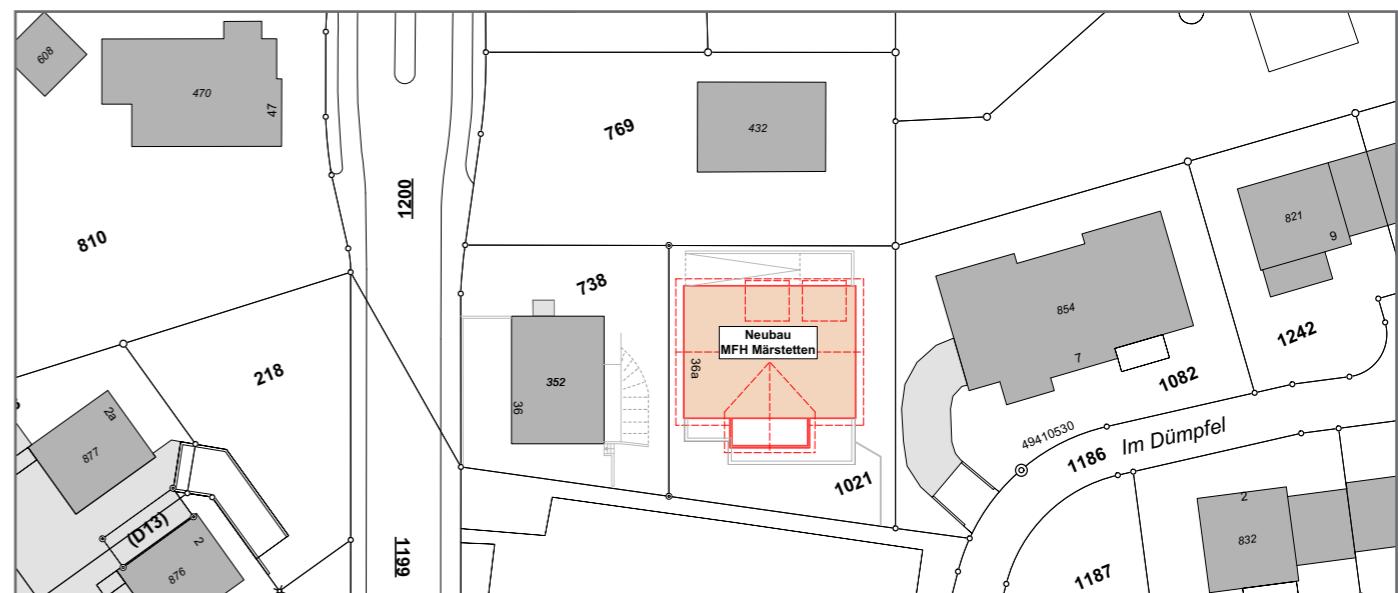
- Kaminanschluss
  - Bodenebene grosse Duschen
  - Küche (Budget CHF 25'000,-)
  - Bad (Budget CHF 10'000,-)
  - Parkett CHF 70,-/m<sup>2</sup> Materialkosten in den Zimmern
  - Platten-/Fliesenbeläge CHF 50,-/m<sup>2</sup> Materialkosten im Bad, Flur und Wohnbereich
  - Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung
  - Terrasse/Balkon

## Steckbrief Wohnungen

Wohnfläche Netto: 170 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5,5

Tiefgaragenstellplätze: 2



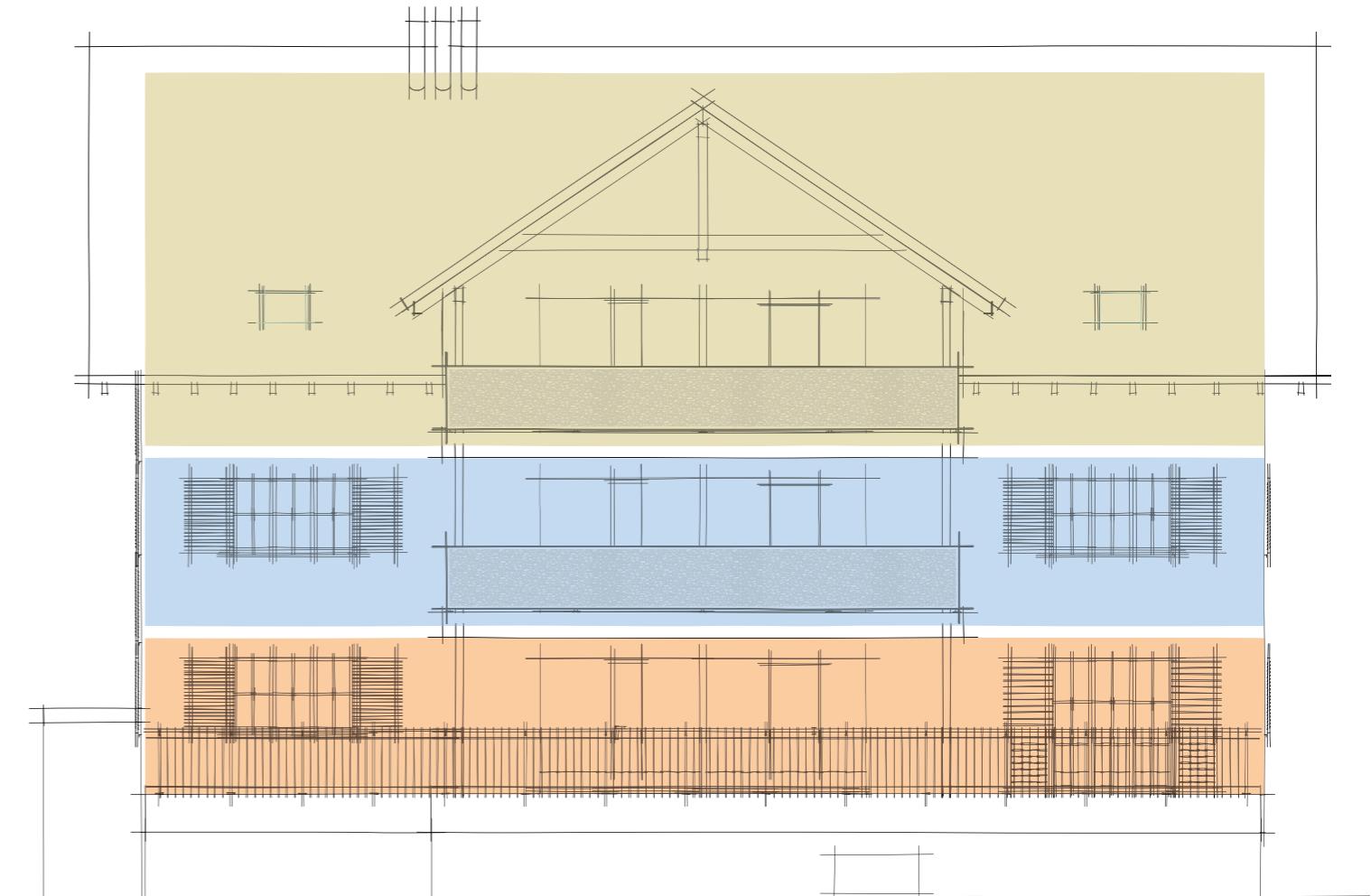
# Wohnung EG



# Wohnung OG



# Wohnung DG



Wohnung	Zimmer	Grösse Netto	Geschoss
EG	5,5-Zimmer mit Terrasse	170 m <sup>2</sup>	Erdgeschoss
OG	5,5-Zimmer mit Balkon	170 m <sup>2</sup>	Obergeschoss
DG	5,5-Zimmer mit Balkon	170 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss

zuzüglich jeweils 2 grosse Tiefgaragenstellplätze pro Wohnung

(Die Doppel-Garagenplätze sind bereits jeweils mit einem Leerrohr für eine Ladestation eines Elektrofahrzeugs vorbereitet)

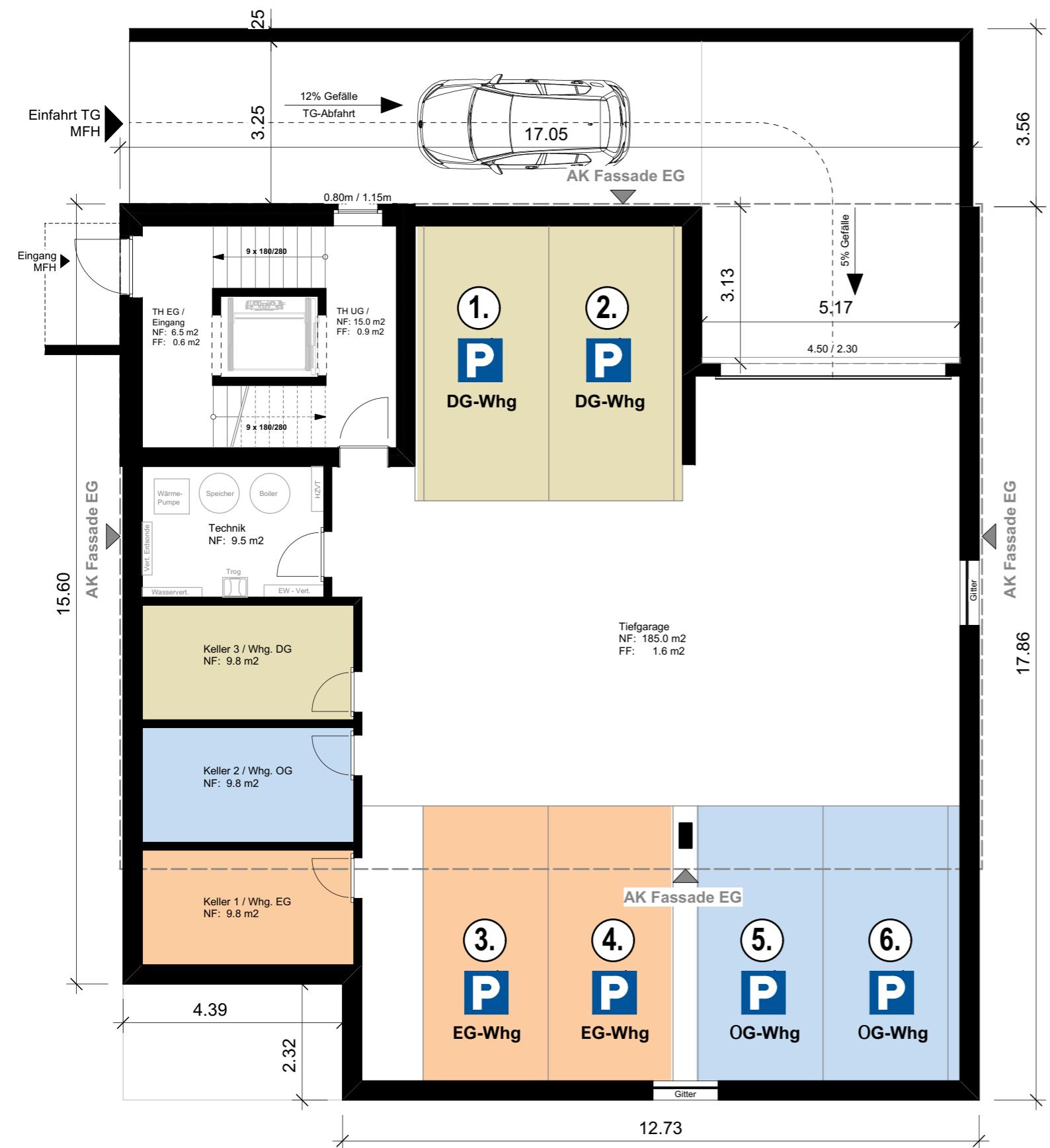
Die Wohnungen sind im Frühling 2026 bezugsfertig.

## Gehobener Standard, inbegriffene Extras

- Kaminanschluss
  - Bodenebene grosse Duschen
  - Küche (Budget CHF 25'000,-)
  - Bad (Budget CHF 10'000,-)
  - Parkett in den Zimmern
  - Platten-/Fliesenbeläge
  - CHF 50,-/m<sup>2</sup> Materialkosten
  - Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung
  - Fussbodenheizung
  - Rafflamellenstoren elektrisch
  - Terrasse/Balkone
  - Die Doppel-Garagenplätze sind bereits jeweils mit einem Leerrohr für eine Ladestation eines Elektrofahrzeugs vorbereitet
- CHF 70,-/m<sup>2</sup> Materialkosten (Wärmepumpe/Erdsonde)

# UG und Tiefgarage

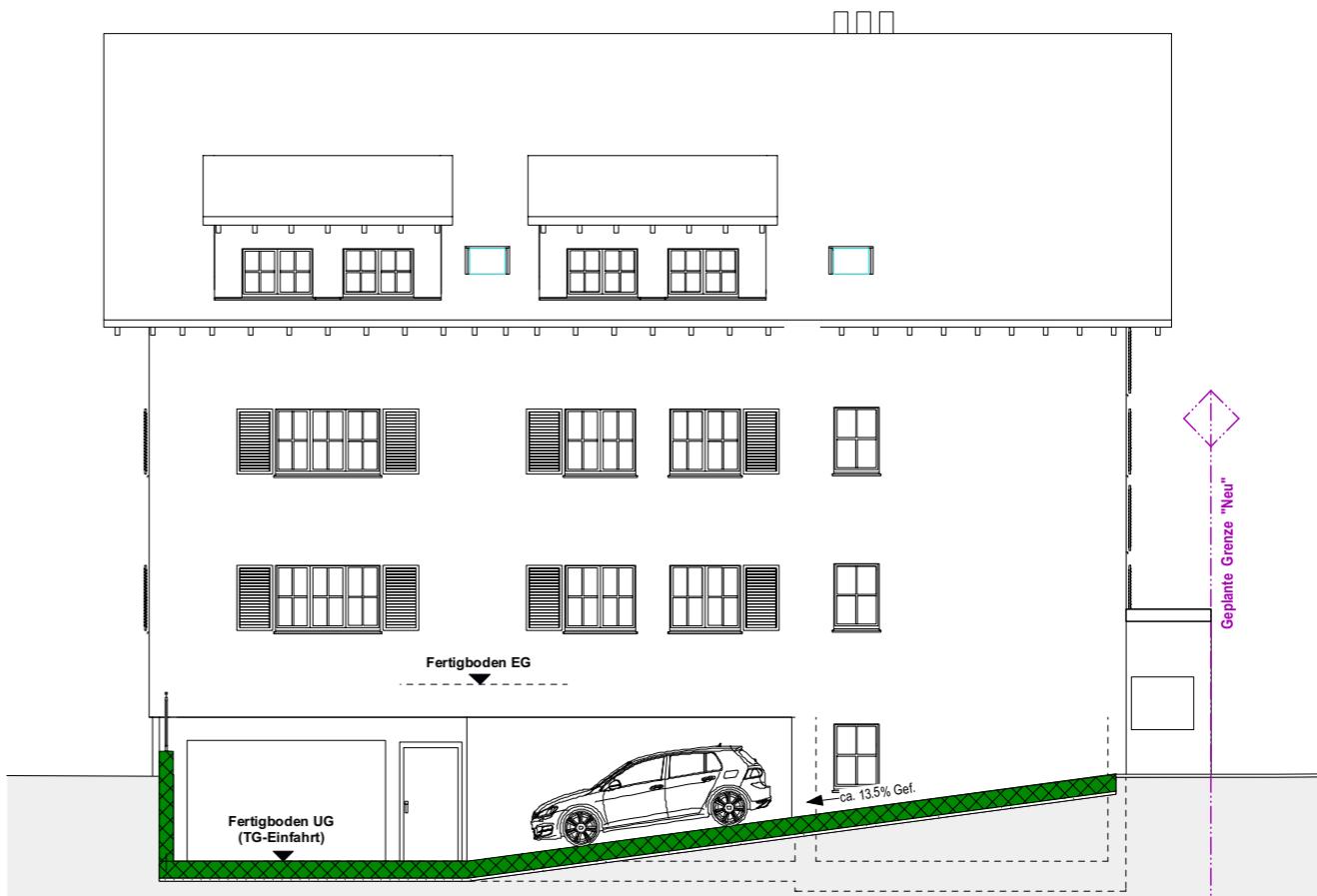
## Notizen



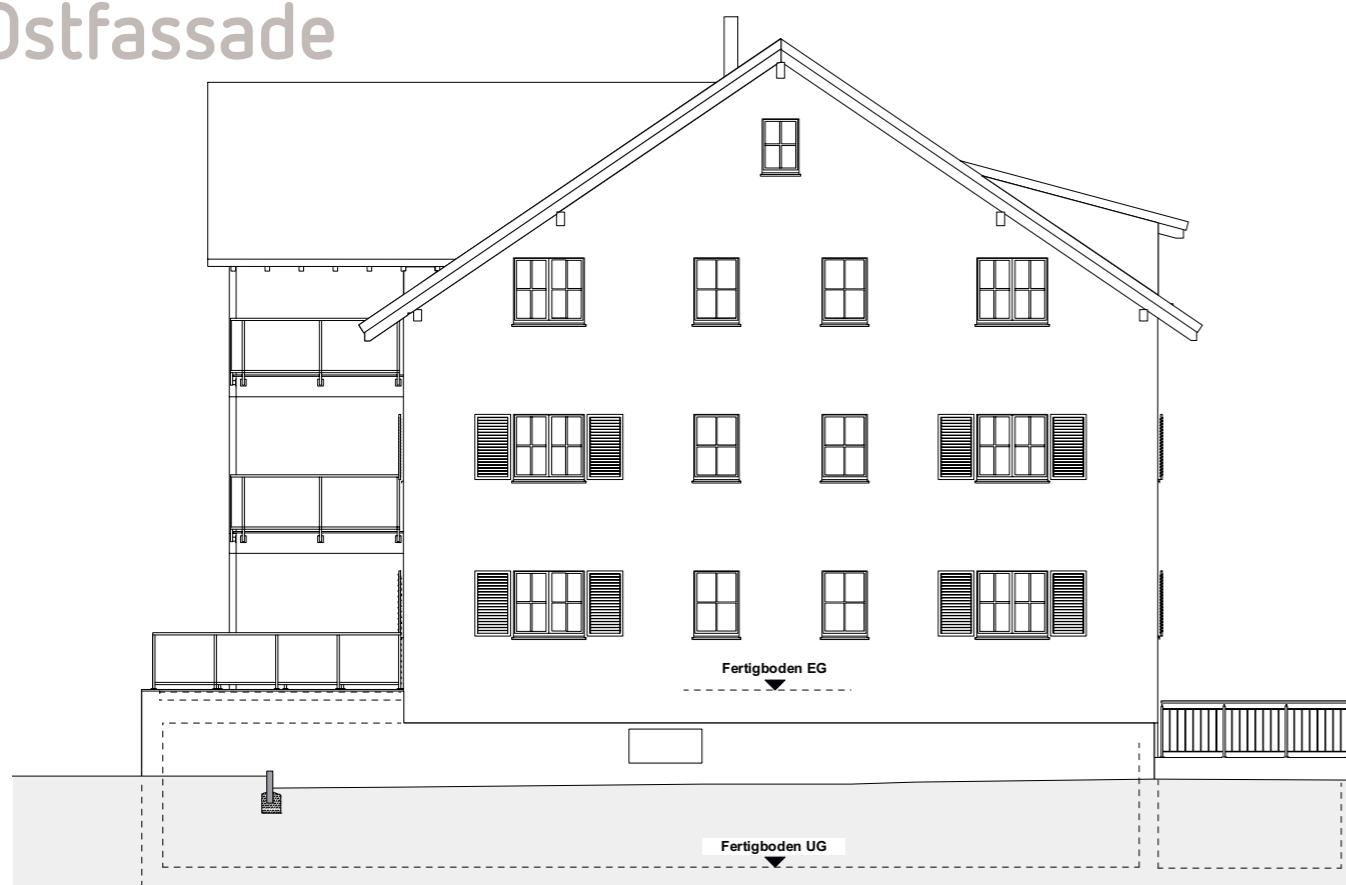
## Südfassade



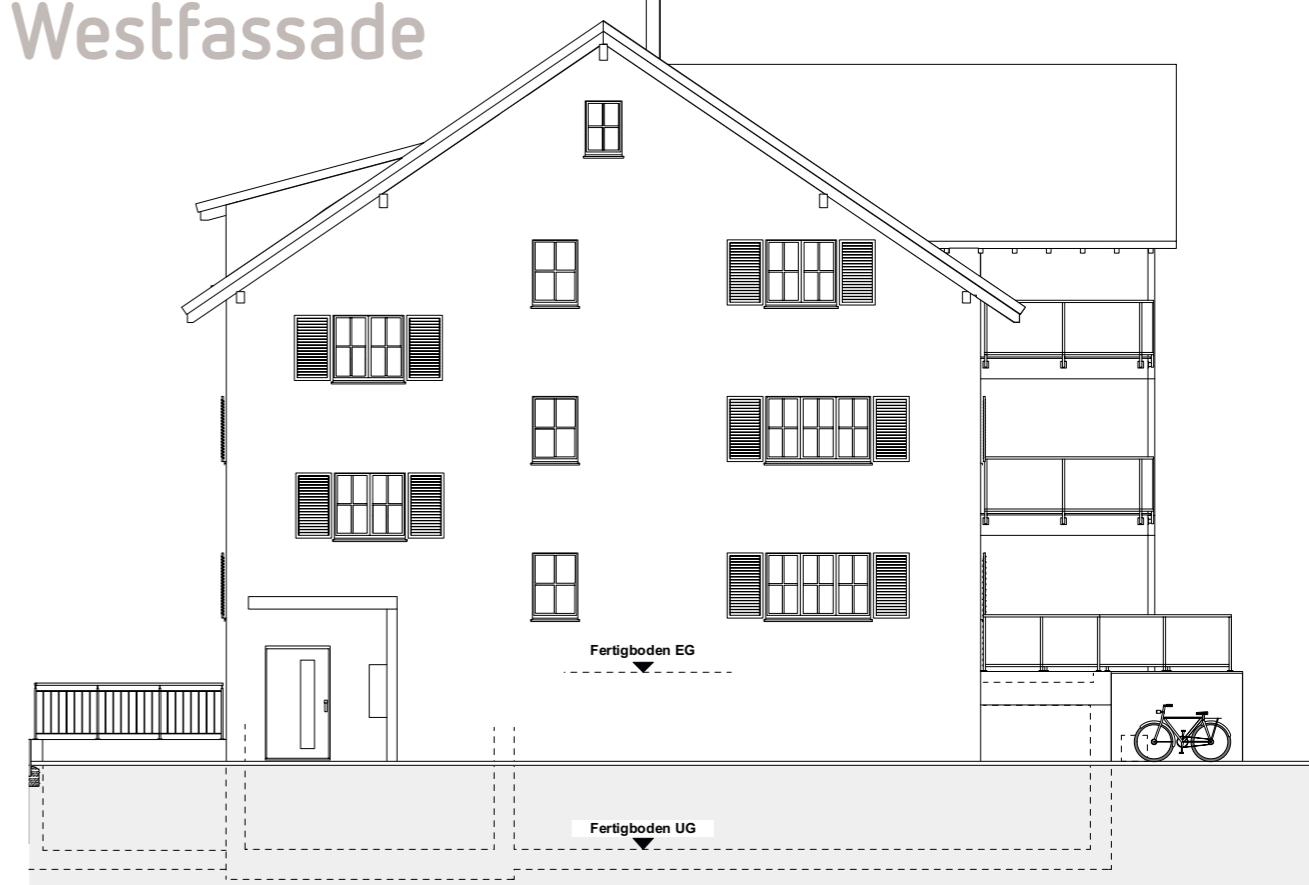
## Nordfassade



## Ostfassade



## Westfassade



# Approximativer Konstruktionsbeschrieb

## I. Gebäudegliederung

### Untergeschoss

Eingang/Treppenhaus, Kellerräume zu Wohnungen, Technikraum, Tiefgarage.  
(siehe beiliegende Grundrisse)

### Erdgeschoss

Korridor/Treppenhaus, 5 ½ Zimmer-Wohnung  
(siehe beiliegende Grundrisse)

### Obergeschoss

Korridor/Treppenhaus, 5 ½ Zimmer-Wohnung  
(siehe beiliegende Grundrisse)

### Dachgeschoss

Korridor/Treppenhaus, 5 ½ Zimmer-Wohnung  
(siehe beiliegende Grundrisse)

## II. Allgemeines

Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen sowie die Lieferung und Montage der haustechnischen Installationen entsprechen den einschlägigen SIA-Normen.

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und deren Amtsstellen.

## 1 VORBEREITUNGSSARBEITEN

- 114 Erdbewegungen  
Erschwendnisse wie Findlinge, Pickel- und allfällig ripperbarer Fels entfernen. Sammeln und Ableiten von Grund- und Oberflächenwasser.
- 17 Fundationen, Baugrubenabschlüsse  
Spezielle Fundationen:  
Die speziellen Fundationen und Unterfangungen werden gemäss Bauingenieur ausgeführt.  
Spriessungen:  
Spriessungen und Sicherungen von Baugruben, Böschungen und Gräben gemäss Vorschriften der SUVA, SIA und der Baupolizei.  
Wasserhaltung in der Baugrube:  
Ableiten von Tagwasser sowie Fassen und Ableiten von Hangwasser mit den erforderlichen Hilfsmitteln (Wasserabzugsgräben, Motorpumpen, inkl. Installation und Bedienung etc.).

## 2 GEBÄUDE

- 20 BAUGRUBE
- 201 Baugrubenaushub  
Erstellen des Baugrubenaushubs, inkl. sämtliche Maschinentransporte und Deponiegebühren.  
Grabarbeiten für sämtliche Werkleitungen zur Erschließung des Gebäudes.  
Hinterfüllung des Kellers und Erstellen der Rohplanie.
- 21 ROHBAU 1
- 211 Baumeisterarbeiten
  - .0 Baustelleneinrichtung  
Erstellen, Unterhalt und Entfernung der gesamten zur einwandfreien, termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen Anlagen, Stellung von Geräten und Maschinen. Alle vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen wie Gerüstungen, Abschrankungen, Geländer und Bauwände. Sämtliche Baustellenzufahrten und Depotplätze für Baumaterialien sowie die Baracken, Material und Werkzeuge samt den sanitären, elektrischen und heizungstechnischen Installationen (Anschlüsse und Betriebskosten), Bauwasser, Baustrom usw. Inbegriffen sind Wintermaßnahmen, soweit sie voraussehbare Vorkehrungen nicht übersteigen.
  - .1 Gerüste  
Erstellen der erforderlichen Arbeits-, resp. Schutzgerüste, gem. den Richtlinien der SUVA.
  - .2 Baumeisteraushub  
Maschineller oder teilweise Handaushub für Fundationsvertiefungen und Werkleitungen.

# Approximativer Konstruktionsbeschrieb

## .4 Kanalisation im Gebäude

Dimensionierung und Ausführung nach behördlichen Vorschriften und Richtlinien der VSA.

Schmutzwasserleitungen und Meteorwasserleitungen in PP mit den notwendigen Kontrollsäulen und Schlamm- sammelröhren. Sickerleitungen wo erlaubt, Aushub der notwendigen Gräben von Hand oder maschinell. Seitliches Deponieren des Aushubmaterials sowie Wiedereinfüllen. Evtl. Abtransport von überschüssigem Material.

## .5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Fundation: Plattenfundation in armiertem Stahlbeton.

evtl. zusätzliche Streifen- und Einzelfundamente in Beton, nach den örtlichen Verhältnissen und Berechnungen des Ingenieurs. Unterlagsbeton in Magerbeton verdichtet, PC 150 kg/m<sup>3</sup>, Mindeststärke 5.0 cm.

- Kellerumfassungswände:

Armierter Stahlbeton, min. 25.0 cm stark, wasserdicht, bei erdberührten Wänden. Zementlichtschächte inkl. passendem Maschengitterrost bei Fenstern im Erdreich. Allfällige Boden- Wandanschlüsse, Arbeits- und Dilatationsfugen in den Kellerumfassungswänden, mit Fugenband abgedichtet. Schutzfolie (Noppenbahn) an Kelleraußenwand montiert bis 50 cm unter Terrain.

- Decken:

Armierte Stahlbetondecken über Unter-, Erd- und Obergeschoss, nach Berechnungen des Ingenieurs. Garagendecke im Gefälle auf Entwässerung.

- Treppen:

Zweiläufig gewinkelte Betontreppen mit Zwischenpodest (UG-DG)

- Liftschacht: Armierter Stahlbetonschacht mit Schachtgrube und -kopf, für rollstuhlgängige Aufzugskabine.

- Betonzusatz:

Liefern und Beimischen von Plastokreten in Fundamentbodenplatte und erdberührten Wänden, als Dichtungszusatz. Arbeitsfugen- und Dilatationsfugenbänder nach Angabe des Ingenieurs.

## .6 Maurerarbeiten

- Fassade bei Treppenhaus: Armierter Stahlbeton, mind. 25.0 cm stark, wasserdicht bei erdberührten Wänden.

- Zwischenwände im Untergeschoss:

Kalksandsteinmauerwerk KN 12.0 und 15.0 cm stark mit teerfreien Dachpappenstreifen gegen aufsteigende Feuchtigkeit bei erster Lagerfuge über Kellerboden.

- Treppenhauswände zu Wohnungen:

Backsteinmauerwerk BN 15.0 cm

- Liftschachtwände: Armierter Stahlbeton, mind. 18.0 cm stark mit Schachtgrube und -kopf.

## .7 Spezielle Kaminanlagen

- in Chromstahl 200 mm gem. VKF Norm

## 214 Montagebau aus Holz (Zimmermannskonstruktion)

### .1 Wandkonstruktionen

- Außenwände: Holzständer aus isoliert, mit Weichfaserplatte aussen und Fermacell-Beplankung innen.
- Trennwände: Holzständer aus isoliert und beidseitig beplankt mit Fermacell
- Deckenkonstruktion: CLT-Holzbalken, weiss fertig lasiert.

### .2 Dachkonstruktion

- Satteldach, Dachneigung ca. 34 Grad Konstruktion bestehend aus Sparren, Schwellen und Pfetten aus Leimholz. Dimensionierungen nach Berechnung des Ingenieurs.
- Sämtliches Konstruktionsholz gegen tierische und pflanzliche Schädlinge imprägniert.
- Vordachbereich 15.0 mm Schalung von oben auf Sparren montiert, imprägniert und gestrichen.
- Wärmedämmplatten aus Glaswolle zwischen Sparren verlegt. Dämmplattenstärke 200.0 mm.
- Dachabschlüsse (Traufabschluss) außen: Abdichtung mit Primer Band (Winddichtigkeit).

## 22 ROHBAU 2

### 221 Fenster, Außentüren, Tore

#### .2 Fenster in Kunststoff

Fenster mit umlaufender Gummilippendichtung, Dreifachisolierverglasung, U-Wert dem Minergiestandard entsprechend. Fenster in den Wohngeschossen in Leibung montiert. Montage im Untergeschoss mit umlaufendem Fugenpressband auf Betonmauerwerk. Rahmen- und Flügelabmessungen nach den Richtlinien des Herstellers.

#### .5 Außentüren

Hauseingangselement in Aluminium Produkt Inotherm.

#### .6 Garagentor Tiefgarage aus Metall

Deckensektionaltor aus Metall

### 222 Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten in Zinktitanblech oder Kupfer 0.75 mm stark.

Vorgehängte, halbrunde Dachrinnen, Rinnenboden gerade, Rinnenstützen konisch, runde Ablauftüre in PVC-Sockelrohre geführt. Einlaufbleche und Kamineinfassungen dito Rinnen.

### 223 Blitzschutzanlage gem. VKF-Richtlinie und entsprechenden SIA-, SN- und IEC-Normen

### 224 Bedachungsarbeiten

#### .0 Steildach:

- Unterdach Weichfaser 60 mm entwässert bei Hinterlüftung.
- Konterlattung 45.0 x 50.0 mm, Ziegellattung 24.0 x 48.0 mm, Traubrett 24.0/50.0 x 140.0 mm, konisch.
- Dachbelag aus Tonziegel.

# Approximativer Konstruktionsbeschrieb

## 225 Spezielle Fugendichtungen

- Fugendichtungen: Arbeits- Dilatationsfugen im Erdreich: Abdichtung mit Kombiflexband.
- Sitzplatz : Randabdichtung bei Fenster-Wand- Bodenanschlüssen

## 226 Fassadenputze

- .2 Grundputz mit mineralischem Fertigabrieb eingefärbt  
Silikatgebundener Deckputz, Körnung 2.0 mm. Liefert und Versetzen von Alufensterbänken, mit seitlichem Putzbord und Tropfnase eloxiert.  
Fassadenfarbe gem. Bemusterung Gemeinde.

## 227 Äußere Oberflächenbehandlung

- .1 Äußere Malerarbeiten  
Fassadenputz zusätzlich zur Einfärbung einmal gestrichen.  
Außengeländer aus Metall, verzinkt und pulverbeschichtet.  
Holzwerk außen, grundiert mit Deckanstrich.

## 228 Äußere Abschlüsse, Sonnenschutz

- .2 Lamellenstoren Lamisol  
Aluminium eloxiert Typ S 90.  
(Lamellenbreite 90 mm) Lamellen pulverbeschichtet und einbrennlackiert, nach den Richtlinien des Herstellers.

## 23 Elektroanlagen

- 231 Zentrale Starkstromanlagen  
- Hauptverteilung inkl. Messeinrichtung in allgemein zugänglicher Lage UG

## 232 Starkstrominstallation

- Bezügerleitung von der Zählerverteilung UG zu Unterverteilung in WHG.
- Erdung und Potentialausgleich gemäß NIN.
- Lichtinstallationen: Installation Schalter, Steckdosen, Anschlussstellen für Leuchten. Positionierung und Stückzahl gemäß Plan Elektroinstallation und Raumbeschrieb.
- Sicherungsverteilung mit integriertem Reserveplatz für Multimediateiler.  
Inkl. Leitungsschutzschalter und Fehlerstromschutzschalter
- Installation Heizungsanlage Allgemein
- Installation Anschlüsse für Küchenapparate gemäß Plan Elektroinstallation und Raumbeschrieb
- Installation Anschlüsse für elektr. Storen gemäß Plan Elektroinstallation und Raumbeschrieb

## 233 Leuchten- und Lampenlieferung

- Lampen und Leuchten-Lieferungen und Montagen in Wohnungen: **Bauseits**  
Ausgenommen Deckenspots (Gemäß Plan Elektroinstallation und Raumbeschrieb)

## 235 Telefonanlage

- Installation Leitungen und Telefonsteckdosen Analog.  
Ausbau, Position und Stückzahl gemäß Plan Elektroinstallation und Raumbeschrieb

## 236 TV-Anlagen und Gegensprechanlage

- Installation Leitungen und TV-Steckdosen.  
Ausbau, Position und Stückzahl gemäß Plan Elektroinstallation und Raumbeschrieb
- Installation Gegensprechanlage mit Bildschirm  
Position gemäß Plan Elektroinstallation und Raumbeschrieb.

## 238 Bauprovisorium

- Handwerkerprovisorium mit den notwendigen Steckdosenverteilern für den Anschluss von Handwerkzeugen und Beleuchtung. Angeschlossen am Baustromverteiler des Baumeisters.

## 24 Heizungsanlage

### 241 Energiezulieferung / Lagerung

- 242 Wärmeerzeugung  
Erdsonde mit Registerboiler. (Boilergrösse gem. Heizungsplaner)  
Anlage fertig montiert inkl. Inbetriebnahme.

### 243 Wärmeverteilung

- Fußboden-Niedertemperaturheizung Grad 30.0 in sämtlichen Wohnräumen, im Erd-, Ober- und Dachgeschoss.  
Fußbodenheizungsrohre, System Metallplast mm 12/16, geklipst. Rohrabstände im Wohnbereich (Flächen) 15.0 bis 20.0 cm, Randzonen cm 10.0 bis 15.0 (Fenster).

- Wärmeverteilung über Top-Heizverteilkasten, mit Vor- und Rücklaufstamm, mit Vor- und Rücklaufventilen.  
Einzelraum-Temperaturregelung über Heizverteileventil (Verteilerkasten).

## 25 Sanitäranlagen:

### 251 Allgemeine Sanitärapparate

- .0 Lieferung: gemäß Bestelliste Bauherr.  
.1 Montage  
Montage aller Apparate und Garnituren, inkl. den erforderlichen Befestigungsmaterialien.

### 2.2 Anlage zur Wasserenthärtung vorgesehen

## 254 Sanitärleitungen

- Ablaufleitungen:  
Erstellen der kompletten Ablaufleitungen an der bauseitigen Kanalisation abgenommen und inkl. primärer Entlüftung über Dach geführt. Ausführung der Falleitungen inkl. Formstücke und Befestigungsmaterialien aus moffenlosen PE-Kunststoffrohren.  
Ausführung der Apparate-Anschlussleitungen sowie der eingelegten Leitungen aus Kunststoffrohren, Verbindungen mit Schweiß- oder Steckmuffen.

# Approximativer Konstruktionsbeschrieb

- Direktanschlüsse:  
Bodenabläufe  
Waschautomat und Tumbler  
Spültröge
- Kaltwasserleitungen:  
Erstellen der Kaltwasserleitungen, an der bauseitigen Hauszuleitung nach der Wasseruhr abgenommen und über die Verteilbatterie zu sämtlichen Verbraucherstellen geführt.  
Jeder Strang ist separat abstell- und entleerbar, sowie mit einem Bezeichnungsschild versehen.  
Zwischen Netzdruck und reduziertem Druck wird ein Reduzierventil und Manometer eingebaut.  
Vor dem Boiler sind die nötigen Sicherheits- und Abstellarmaturen eingebaut. Zuleitung für Gartenwasseranschlüsse.
- Warmwasserleitungen:  
Erstellen der kompletten Warmwasserleitungen, am bauseitigen Boiler abgenommen und zu sämtlichen Verbrauchsstellen geführt.

## 255 Dämmungen Sanitärinstallationen

- Warmwasserleitungen werden isoliert gem. Vorschrift.  
mit PIR-Schalen komplett gegen Wärmeverlust isoliert.  
Kaltwasserleitungen nur bei Schwitzwasserentstehung.

## 258 Kücheneinrichtung

Möblierung: Gemäß Auslese Bauherrschaft

## 27 AUSBAU I

### 271 Gipserarbeiten

- .0 Verputzarbeiten innen:
- Wände:
- Nasszellen wie sep. WC, Bad/Dusche/WC und Küche mit Grundputz 10.0 mm stark, zur Aufnahme von keramischen Platten und mineralischem Abrieb, Korngröße 1.5 mm, weiß.
  - Wohnräume und Vorplätze mit Grundputz 10.0 mm stark mit mineralischem Abrieb, Korngröße 1.5 mm weiß.
  - Treppenhaus Grundputz 10.0 mm stark mit mineralischem Abrieb, Korngröße 1.5 mm, weiß.
- Decken:
- Notwendige Trennschnitte zwischen Decke- und Wandputz (Schwedenschnitt), Anschließen resp. sauberem Schneiden beim Anschluss an Holzwerk, Metall etc. inkl. notwendige Kantenschutzleisten an exponierten Stellen.

### 272 Metallbauarbeiten

- .1 Treppenhausgeländer nach BFU Norm in Stahl mit Chromstahlhandlauf.
- .2 Fertigbauteile:
  - Briefkasten Aluminium, einbrennlackiert, Ausführung und Standort nach PTT-Norm.
  - Normlichtschachtroste, feuerverzinkt.
  - Angehängt an Schließanlage Haus.
- .3 Allgemeine Schlosserarbeiten (Außengeländer):
  - Außengeländer: Chromstahlhandlaufgeländer mit Vertikalstäben, Abstand 12 cm. feuerverzinkt. Geländerhöhen gemäß BFU und den behördlichen Vorschriften.
  - Balkon- und Terrassengeländer in Metallkonstruktion mit mattiertem, opaken Glas als Füllung.

### 273 Schreinerarbeiten

- Innentüren Decora
- Innentüren mit Holzzargen.
  - Türblatt Röhrenspanmittellage, gemäß vorzulegendem Muster.
  - Zimmertür- Einstekschloss mit je einem Bart-Schlüssel.
  - Drückergarnituren: in Chrom, gemäß vorzulegendem Muster.
  - Bänder verstellbar
- Garderobe MDF weiss lackiert

### 275 Schliessanlage

Sicherheits-Schliessanlage „KESO“ oder Kaba, gemäß Schliessplan, fünf Schlüssel pro Wohnung inkl. Briefkasten.

## 28 AUSBAU 2

### 281 Bodenbeläge

- .0 Unterlagsböden:
- Beheizte Wohngeschosse:  
Schwimmender Unterlagsboden auf PUR-Plattendämmungsschicht.  
Zur Aufnahme von Holz-, Textil- oder Plattenbelägen.  
Nichtbeheizte Räume mit Betonüberzug.
  - Treppen UG-DG: Zementüberzüge, Oberfläche sauber und plan abgerieben.  
Bodenbeläge aus Holz  
Muster gemäß Auslese Bauherrschaft  
Fertigparkett, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt, Sockel aus Holz, geschraubt.

# Approximativer Konstruktionsbeschrieb

## 282 Plattenarbeiten Wände / Böden

### Bodenbeläge Platten

Bodenfläche mit Plattenbelag und umlaufendem Sockel.

Plattentyp, gem. vorzulegendem Muster, wo erforderlich sind die Anschlüsse an Fremdmaterialien sowie der Sockel-Bodenanschluss mit dauerelastischem Kitt ausgefugt.

**Bei Erstellen der Fugen können nach 3-4 Monaten durch die Senkungen vom Boden Risse entstehen, diese müssen dann von dem Käufer bei Wiederinstandsetzung bezahlt werden.**

**Wandbeläge Platten in Nasszellen umlaufend ca.120 cm bei Duschen bis Decke**

EG – DG Nasszellen

## 283 Hafnerarbeiten

Cheminée / Schwedenofen im Innenbereich **Bauseits**.

## 284 Innere Oberflächenbehandlungen

### .1 Innere Malerarbeiten

Schreinerarbeiten (soweit nicht kunststoffbeschichtet oder -belegt) mit einmaligem Grundieranstrich und Kunstharzfarbanstrich, inklusiv Schleifen und teilweise Spachteln.

Decken:

Räume wie Keller, Heizraum und Garage bleiben roh – Beton und roh KS Industriesicht.

## 287 Baureinigung

Die sichtbaren Bauteile in allen Stockwerken werden sauber von allen Verschmutzungen gereinigt. Fassaden-, Fenster- und Türflächen, Glas, Holz, Metall, Vorhanggalerien, Storen- und Führungsschienen, sämtliche Bodenbeläge und Sockel, Treppenhaus und Wandbeläge. Sanitäre Apparate, Garnituren und Spiegel, Kücheneinrichtungen und Heizungsanlage.

## 290 Honorare

Sämtliche Honorare für Architektur- und Bauingenieurleistungen sowie der Aufwendung für Elektro-, Heizungs- und Sanitärplanungen.

Notwendige Spezialisten

Örtliche Bauleitung inkl. Rechnungswesen

## 4 UMGEBUNG

### 40 Terraingestaltung (Rohplanie um Gebäude/Gebäudehinterfüllung)

#### 401 Erdbewegung

Baugrubenfüllung, inkl. teilweise leichtem oder schwerem Verdichten. Erstellen der Rohplanie, inkl. Auflad von Erdmaterial ab seitlicher Deponie.

#### 411 Baumeisterarbeiten

Kanalisation außerhalb Gebäude

Äußere Kanalisation entsprechend nach behördlicher Vorschrift.

Entwässerungsgräben gem. Vorschrift und Planung Ing.

## 42 GARTENANLAGE

### 421 Gärtnarbeiten

Säubern der Baustelle von Baurückständen, Nachplanie bestehend aus:

- Ausgleichen der Rohplanie von Unebenheiten mit max. 10.0 cm Auf- oder Abtrag. Humusieren der Grünflächen inkl. Auflad und Abtransport ab der zentralen Deponie, Auftragsstärke bei Böschungen max. 15.0 bis 20.0 cm, bei ebenen Flächen 20.0 bis 30.0 cm.
- Erstellen der Schaufelplanie, Fräsen sämtlicher Humusflächen und Erstellen der Reinplanie.
- Ansaat der Rasenflächen mit dauerhaftem Zierrasen inkl. Ausführen des 1. Schnittes.
- Gehweg (Verbundsteine grau) gem. Umgebungsplan.

## 43 WEGE, PLÄTZE, ZUFAHRT

### 432 Entwässerung: nur wo erforderlich

Entwässerungen über Einlaufschächte, Durchmesser je nach Erfordernis, inkl. Anschluss an die Gemeindekanalisation.

#### 433 Unterbau

Erstellen der Sohlen- und Reinplanie bei Wegen und Plätze, Kieskoffer-Stärke ca. 30 - 40.0 cm

#### 434 Oberbau

Hauszugang und Wege werden mit Verbundsteinen 25/25cm auf 40.0mm Splitt verlegt.

Haus-, Tiefgaragen- sowie Carportzufahrt werden asphaltiert.

Gartensitzplätze mit Pflaster-Verbundsteinen gem. Raumbeschreibung,

Treppenstufen wo erforderlich aus vorfabrizierten Fertigelementen, Oberfläche abgerieben, zementgrau, gem. Umgebungsplan.

## 5 BAUNEBENKOSTEN

- 511 Bewilligungen, Gebühren  
Sämtliche Gebühren für Baubewilligungen und Abnahmegebühren der Baubehörde.
- 512 Anschlussgebühren  
Sämtliche Anschlussgebühren für Elektrizität, Wasser, Kanalisation und Kabelfernsehen.
- 513 Einkauf Schutzraum  
Ersatzabgabe für Befreiung Schutzraumbau.
- 515 Baugespann (Visiere)  
Erstellen der Bauvisiere für Baubewilligung.
- 519 Geometer  
Kosten für Einmesserarbeiten von Bau- und Niveaulinien.
- 524 Vervielfältigungen  
Kosten für Vervielfältigungen und Plankopien.
- 531 Bauzeitversicherung  
Kosten für die Kant. Gebäudeversicherung, und Bauherren Haftpflichtversicherung.
- Entsprechend der in dieser Dokumentation festgelegten Leistungen und Grundausstattungen sowie Budgets erklärt sich die Käuferschaft einverstanden mit dem schlüsselfertigen Wohnungspreis gemäss Reservationsvereinbarung.
- Änderungswünsche gemäss Besprechung und Kostenaufstellung.
- Die Käuferschaft bestätigt mit nachfolgender Unterschrift das Einverständnis des vorliegenden Baubeschreibs.

---

Datum / Unterschrift Käufer

---

Datum / Unterschrift Verkäufer

Änderungen, die gegenüber diesem Bau und Leistungsbeschrieb sowie den Plänen aus technischen oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden, oder solche, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Änderungen durch behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, bleiben ebenfalls vorbehalten.

## Ergänzende Dokumentation:

Raumbeschrieb Elektroinstallation

Wir hoffen, Sie haben Gefallen an unserem Mehrfamilienhausprojekt in Märstetten gefunden und würden uns freuen, dieses Projekt mit Ihnen verwirklichen zu dürfen. Treten Sie mit uns in Kontakt für ein unverbindliches Beratungsgespräch. Hierbei zeigen wir Ihnen gerne unsere Referenzprojekte



#### Adresse der Bebauung

Bahnhofstrasse 36  
8560 Märstetten

#### Termine

Baubeginn: Winter 2024  
Bezug: Frühling 2026

#### Verkäuferschaft/Bauherrschaft



Alex Dähler  
Verkauf/Immobilienverwaltung  
Tel. +41 79 440 89 08  
info@daehler-immobilien.ch  
daehler-immobilien.ch

# Kontakt

Ansprechpartner

Alex Dähler

Telefon

079 440 89 08

E-Mail

[info@daehler-immobilien.ch](mailto:info@daehler-immobilien.ch)

Website

[www.daehler-immobilien.ch](http://www.daehler-immobilien.ch)

