

# VILLA VESPA

**EIGENTUMSWOHNUNGEN  
IM BAURECHT**



## INHALTSVERZEICHNIS

6	<b>PROJEKTLAGE</b>
12	<b>BAUBESCHRIEB</b>
16	<b>MATERIALISIERUNG</b>
19	<b>PLÄNE</b>
43	<b>KAUF IM BAURECHT</b>
44	<b>VORBEMERKUNGEN UND BEDINGUNGEN</b>
46	<b>KAUFKONDITIONEN</b>
47	<b>BAUHERRSCHAFT BAUKONSORTIUM ROSENGARTEN</b>





## URBAN EINGEBETTET WOHNEN: DAHEIM IN DER ROSENSTADT

Villa Vespa heisst es, Ihr neues Lebensgefühl. Oder anders ausgedrückt: Hier wird Ihr Leben beben.

Aber warum der Name «Villa Vespa», der sich wie eine Finca am Mittelmeer präsentiert?

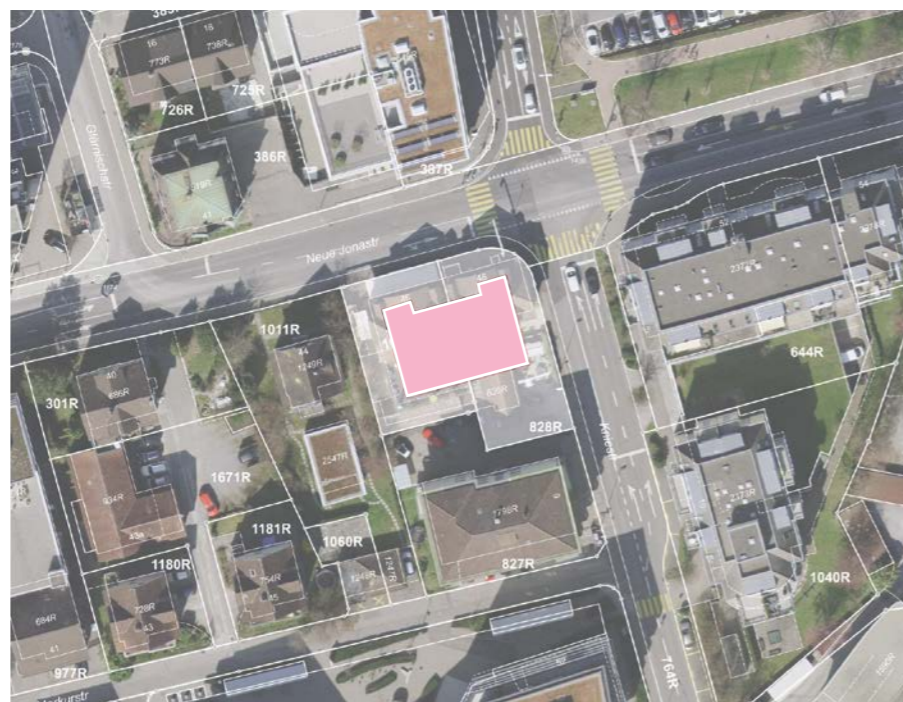
Nun, im Erdgeschoss werden Vespas und Velos verkauft. Das Mittelmeer ist zwar nicht in Gehdistanz – dafür der Zürichsee. Und Rapperswil-Jona ist ohnehin eine Feriendestination: Sie werden vor Ihrer Haustüre Touristen aus allen Erdteilen begegnen.

Neben dem Vespa-Verkaufsladen im Erdgeschoss entstehen Büroräumlichkeiten und diverse 2.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen. Urban eingebettet: Ihnen geht beim Kuchenbacken das Mehl aus? Noch bevor der Backofen heiss ist, laufen Sie in den zehn Meter entfernten Coop und zurück.

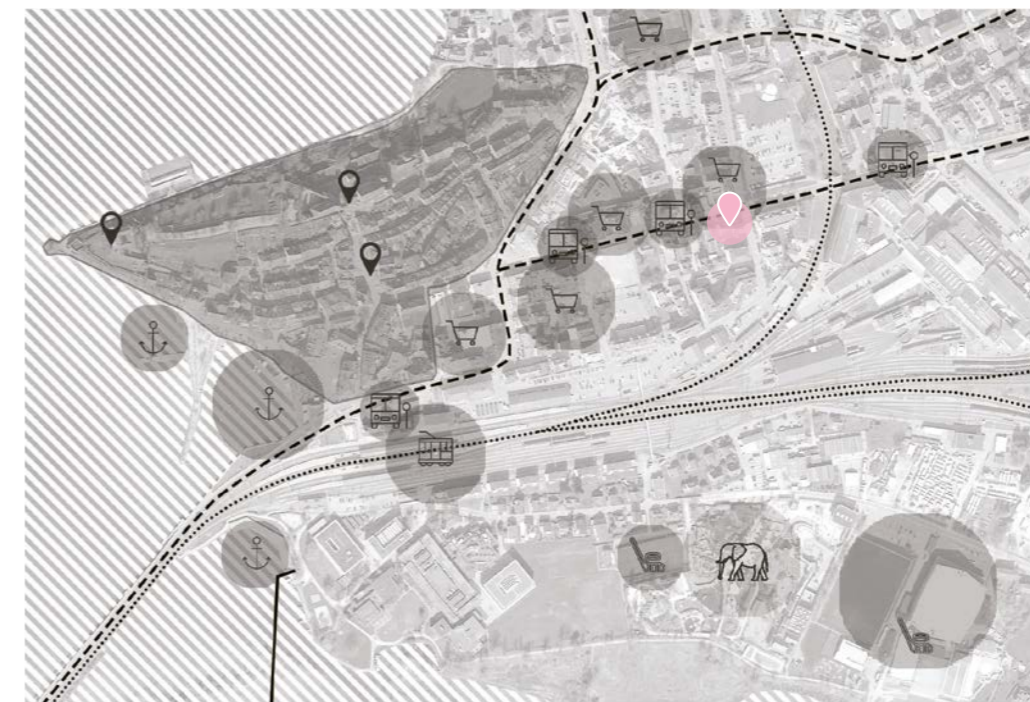
### VILLA VESPA

Neue Jonastrasse 46  
8640 Rapperswil-Jona

- 10 m Coop
- 40 m Bushaltestelle
- 80 m Albuville
- 200 m Manor
- 250 m Sonnenhof
- 300 m Altstadt
- 380 m Bahnhof Rapperswil
- 600 m Obersee
- 620 m Hafen Rapperswil
- 650 m Knie Zoo



Eingebettet ist die Villa Vespa in Rapperswil-Jona, der beeindruckenden Schönheit am Zürichsee. Neidisch sind die Zürcher, dass diese Rosenstadt zum Kanton St. Gallen gehört, auch wenn Zürich so nahe liegt. Sie und die knapp 30'000 anderen Bewohner sind optimal an den öffentlichen Verkehr sowie Autobahn und Verkehrsnetz angeschlossen: Neben Zürich erreichen Sie auch St. Gallen, Zug oder Luzern bequem, sowie zahlreiche Naherholungsgebiete und Ausflugsziele in den Alpen. Aber Sie werden gar nie wegfahren wollen, denn Rapperswil-Jona bietet ohnehin schon alles.



-  Villa Vespa
-  Einkaufszentren
-  Hafen
-  Bushaltestelle
-  Orte von Interesse
-  Zoo
-  Sport
-  Altstadt
-  Bahnhof



Von überall her strömen Menschen nach Rappi um zu Shoppen, um den Abend in Restaurants oder Bars zu geniessen, um durch die historische Altstadt zu schlendern oder die Aussicht vom Schloss Rapperswil zu bestaunen. Besuchen Sie mit Ihren Enkeln Knies Kinderzoo. Oder fiebern Sie mit den SCRJ Lakers mit, wenn sie in den kommenden Jahren bestimmt die Schweizer Eishockeymeisterschaft gewinnen werden. Rapperswil-Jona bietet ein wundervolles Freizeitprogramm. Aber auch hervorragende Möglichkeiten für Erwachsenenbildung und Studium. Rapperswil-Jona ist keine Grosstadt - und hat doch dieses Flair. Urban fühlt es sich an, vor Ihrer neuen Haustüre. Urban und doch so liebevoll, als wären Sie auf Rosen gebettet. Willkommen in der Rosenstadt Rapperswil.





# BAUBESCHRIEB

## GEBÄUDEHÜLLE / KONSTRUKTION

Wohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise.  
Geschossdecken in Stahlbeton,  
Wände in Stahlbeton oder Backsteinmauerwerk.  
Kompaktfassade mit verputzter Aussenwärmedämmung.  
Dimensionierungen nach Vorgabe Bauingenieur und Bauphysiker.  
Farbkonzept Gebäudehülle nach Vorgabe Architekt.

## FENSTER

Holz-/Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung.  
Pro Raum min. 1 Stk. Dreh-/Kippflügel,  
pro Wohnraum 1 Stk. Hebe-/Schiebetüre.  
Fenstergriffe in Edelstahl.  
Sämtliche Fenster und Fenstertüren nach Standard Widerstandsklasse des Herstellers.  
Bauphysikalische Anforderungen nach Vorgabe Bauphysiker.

## SPENGLERARBEITEN

Alle Spenglerarbeiten in Farben, nach Farbkonzept Architekt.

## FLACHDÄCHER

Hauptdächer über Attikageschoss Warmdächer, Rundkiesbelag unter Photovoltaik.  
Photovoltaik-Anlage auf dem Attikadach.  
Nicht begehbare Flachdächer, Warmdächer mit Rundkiesbelag.  
Begehbare Flachdächer (Loggias, Attikaterrassen) Warm-/Kaltdächer mit Gehwegplatten.  
Käuferauswahl: Bodenbeläge Balkon, Loggias, Attikaterrassen

## LAMELLENSTOREN

Verbundraffstoren vor allen Fenstern in Wohnungen, elektrisch bedienbar.

## SONNENSTOREN

Senkrechtmarkisen mit Seilführung mit lichtdurchlässige Gittergewebe nach Farbkonzept Architekt.  
Auf allen Längsseiten der Balkone 1. - 4. OG, exkl. Loggias.  
Grösse der Senkrechtmarkise gemäss Balkonbreite.  
Kassettenmarkise bei Attika-Wohnungen nach Farbkonzept Architekt.  
Südseite pro Attika 2 Stk., Ost- und Westseite 1 Stk.  
Elektrische Bedienung aller Markisen.

## ELEKTROANLAGEN

Hauptverteilung pro Gebäude im Untergeschoss, Unterverteilung in jeder Wohnung.  
Vorbereitete Lampenstellen und Steckdosen in Wohnräumen und Zimmer, Netzwerkdosen in Wohnraum und einem Zimmer. In restlichen Zimmern zusätzlich Netzwerkdosen nach Wunsch des Käufers.  
In den Korridoren, Küchen und Nasszellen Einbauleuchten, Deckenleuchte auf allen Loggias.  
Attikawohnungen Aussen-Wandleuchten.  
Aussensteckdose auf allen Sitzplätzen, Balkonen, Loggias und Attikaterrassen.  
Anzahl Dosen und Leuchten gemäss Apparateplan Elektroplaner.  
Käuferoption: zusätzliche Dosen/Taster/Einbauleuchten, zusätzlich Netzwerk in Zimmern, Ausbau Multimedia, Smartphone.

## HAUPTTEINGÄNGE

Sonnerie mit Video-Türsprechanlage und elektrischem Türöffner für die Eingangstüre.  
Pro Nutzungseinheit je 1 Stk. Innensprechstelle mit Bildschirm.  
Käuferoption: zusätzliche Dosen/Taster/Einbauleuchten, Ausbau Multimedia etc.

## TIEFGARAGE

Vorbereitung bei jedem PP für E-Ladestation.  
Käuferoption: Autoladestation E-Mobilität, kann nur durch Bauherrschaft/Hersteller bestellt werden und durch ausführenden Elektroinstallationsfirma ausgeführt werden. Nur Ladestationen vom Systemhersteller möglich.

## PHOTOVOLTAIKANLAGE

PV-Anlagen auf den Hauptdächern, Ausführung gemäss energetischen Bauvorschriften.  
EVG: Eigenverbrauchsgemeinschaft. Grund- und Stockwerkeigentümer von Liegenschaften, die eine Photovoltaikanlage betreiben, bilden eine Eigenverbrauchsgemeinschaft (EVG).  
*Eine EVG ermöglicht eine optimale Nutzung des Stroms, der von der Photovoltaikanlage produziert wird. Die teilnehmenden Endverbraucher bleiben dabei Kunden der Elektrizitätswerk Jona-Rapperswil AG (EWJR) und bezahlen für den Strombezug aus dem Netz die üblichen Tarife gemäss den Preisblättern. Für den Strom aus der Photovoltaikanlage profitieren sie von einer Preisreduktion. Die EWJR übernimmt die Abrechnungsdienstleistungen gegen eine Gebühr. Dazu kommen einmalige Einrichtungskosten, abhängig von der Anzahl Messpunkte im EVG. Die Endverbraucher bezahlen den Strom, den sie aus der Photovoltaikanlage bezogen haben, an die EWJR. Diese vergütet die Einnahmen dem Anlagenbetreiber.*

**HEIZUNGSANLAGEN**

Wärmeerzeugung für Raumheizung und Warmwasser erfolgt mittels Erdsonden-Heizung. Wärmeverteilung erfolgt in den Wohnungen über eine Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung.

**LÜFTUNGSANLAGEN**

Mechanische Entlüftung von gefangenen Räumen in Wohnungen (Reduits, Nasszellen) und Wohnungskeller.

Küchen sind mit Umlufthauben, respektive mit Inselumluft ausgestattet.

Natürliche Lüftung mittels Lüftungsschächte in der Tiefgarage.

**SANITÄRANLAGEN**

Lieferung/Montage von Sanitärapparaten und Duschtrennwänden nach Vorauswahl Architekt. 1x Wasch-Trocken-Säule in Wohnung oder Keller. Waschmaschine und Wäschetrockner V-ZUG. Vorauswahl durch den Architekten. Frostsicherer Wasserhahn bei Balkone und Attika-Terrassen. Käuferauswahl: Sanitärapparate, Waschmaschine/Tumbler-Turm.

**WASCHRAUMEINRICHTUNGEN**

Allgemeiner Trockenraum im Untergeschoss: 1 Raumluf-Wäschetrockner, 1 Waschtrog, 1 Wäschehänge.

**KÜCHENEINRICHTUNGEN**

Vorauswahl durch den Architekten. Ausführung gemäss separatem Beschrieb Küchenbauer. Käuferauswahl: Einteilung, Oberflächen, Granitabdeckung, Option-Küchengeräte (nur V-Zug-Geräte).

**TRANSPORTANLAGEN**

Behindertengerechter Personenaufzug, Nutzlast max. 8 Personen, von Keller-/Garagengeschoss bis Attikageschoss. Notrufsystem über GSM in Kabinen.

**ALLGEMEINE METALLBAUARBEITEN (SCHLOSSERARBEITEN)**

Geländer französische Balkone, Balkone und Attikaterrassen. Staketengeländer Flachstahl, einbrennlackierte Farbe nach NCS, nach Farbkonzept Architekt.

**GELÄNDER TREPPENHAUS**

Handläufe aus Rundrohren in Rundstahl, einbrennlackierte Farbe nach NCS.

**EINGANGSTÜREN ZU WOHNUNGEN**

Normstahlzargen IZ-verzinkt zum Streichen mit Volltürblättern EI30 stumpfeinschlagend. Türblatt Farblack. Türgarnituren in Edelstahl-Ausführung, Schutzrosette. Widerstandsklasse RC2. Zylinder in Schliessanlage integriert.

**ZIMMERTÜREN**

Normstahlzargen IZ-verzinkt zum Streichen mit leichten Volltürblättern stumpfeinschlagend. Türblatt Farblack. Türgarnituren in Edelstahl-Ausführung. Bei Nasszellen mit WC-Rosette. Käuferoption: schallhemmendes Türblatt inkl. Planetdichtung für Zimmer-/Nasszellentüren, Türblätter in Naturholz furniert.

**SCHREINERARBEITEN**

Garderobenschränke: 1x Tablar-Schrank 60 cm breit, Restbreite offen mit Kleiderstange. Käuferoption: Individualisierung/zusätzliche Schreinerarbeiten und Einbauschränke.

**SCHLIESSANLAGEN**

Mechanisches Schliesssystem für Gebäudeeingänge, Wohnungseingänge, Schlüsselschalter Garagenzugang (zusätzlich zu Handsender), Briefkasten, Kellerabteile, Velo-Unterstand. Pro Wohnungseinheit: 5 Schlüssel.

**UNTERLAGSBÖDEN**

Auf Wärme- und Trittschalldämmung eingebrachter Unterlagsboden inklusive sämtliche Nebenarbeiten.

**MALERARBEITEN**

Wände und Decken in Weissputz und Abrieb mit Dispersionsanstrich in Wohnräumen. Wände und Decken in Beton/Kalksandstein im Kellergeschoss mit Dispersionsanstrich weiss. Türzargen mit Zweikomponentenlack. Farbkonzept nach Vorgabe Architekt. Käuferoption: Individuelles Farbkonzept in den Wohnräumen, Wände Weissputz analog Decke.

**GÄRTNERARBEITEN**

Beläge, Entwässerungen, Beleuchtungen und Bepflanzungen. Ausführung gemäss Vorgabe Architekt. Sämtliche Bepflanzung ist von der Gewährleistungsgarantie ausgenommen.



# MATERIALISIERUNG

## WOHNUNGEN

### WOHNRÄUME / ZIMMER

Boden: Parkettbelag

Wand: Abrieb 1.0 mm gestrichen

Decke: Weissputz gestrichen, 1Stk. Vorhangprofil putzbündig vor Fenstern

### NASSZELLEN

Boden: Keramikplatten

Wand: Keramikplatten im Nassbereich, übrige Wände Weissputz

Decke: Weissputz, 1Stk. Vorhangprofil putzbündig vor Fenstern

### REDUITS

Boden: Keramikplatten

Wand: Abrieb 1.0 mm gestrichen

Decke: Weissputz gestrichen

Käuferoption: Alle Wände Weissputz Q3

Käuferoption: zusätzliche Vorhangprofil vor Fenstern

Käuferauswahl: Bodenbelag Parkett

Käuferauswahl: Boden-/Wandbeläge Keramik

## NEBENRÄUME

### WOHNUNGSKELLER

Boden: Zementüberzug gestrichen

Wand: Beton/Kalksandstein gestrichen

Decke: Beton gestrichen

### TREPPENHAUS

Boden: Keramikplatten

Wand: Abrieb 1.0 mm gestrichen

Decke: Weissputz gestrichen

### TIEFGARAGE

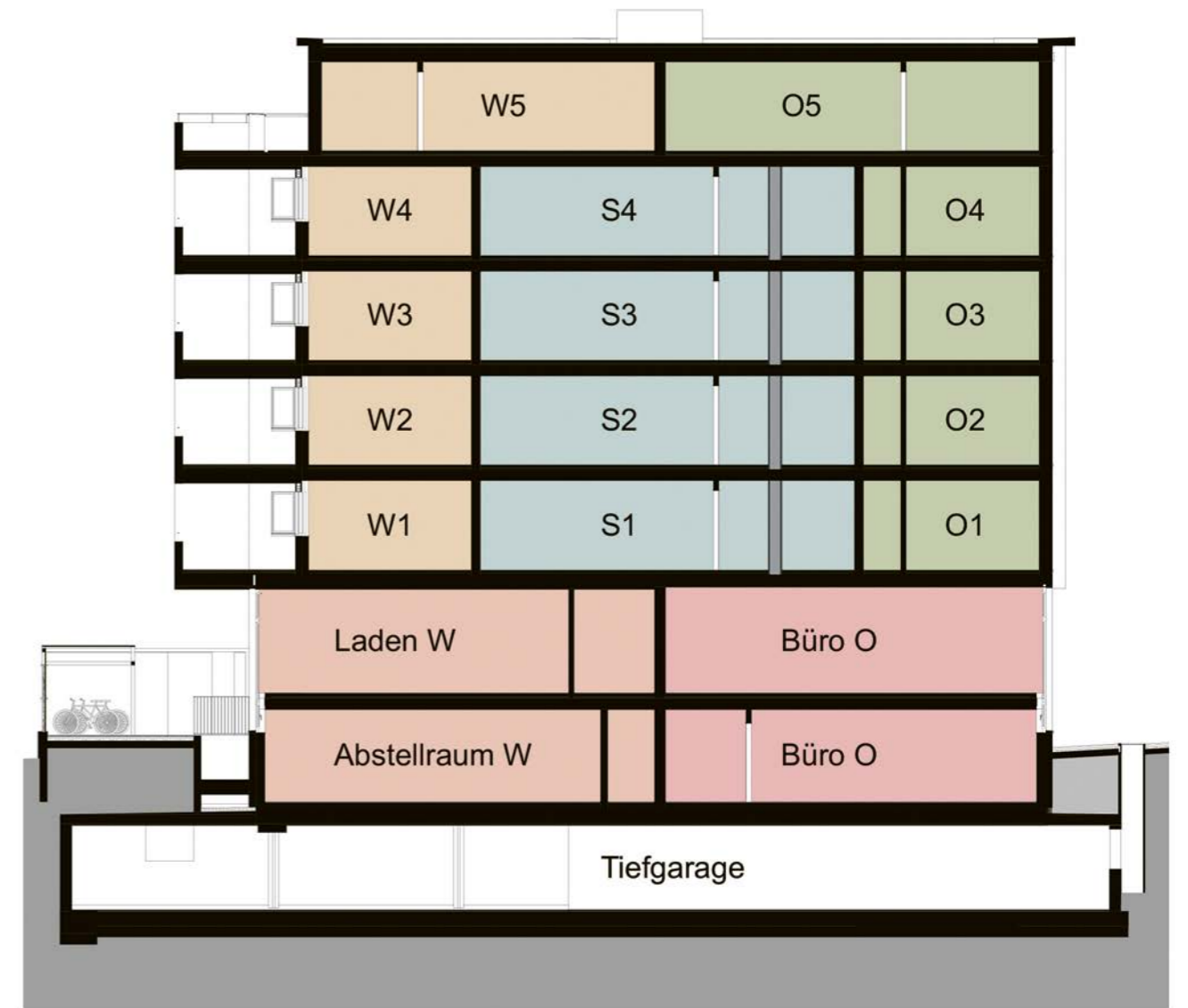
Boden: Zementüberzug

Wand: Beton roh

Decke: Beton roh



## WOHNUNGSÜBERSICHT



Ansicht von der Merkurstrasse





coop

coop

## ABSTELLRAUM UG

Gewerberaum: **Abstellraum W**  
 Raumhöhe: 2.50 m / 2.80 m  
 Bruttofläche: 132.6 m<sup>2</sup>  
 Keller: 87.2 m<sup>2</sup>

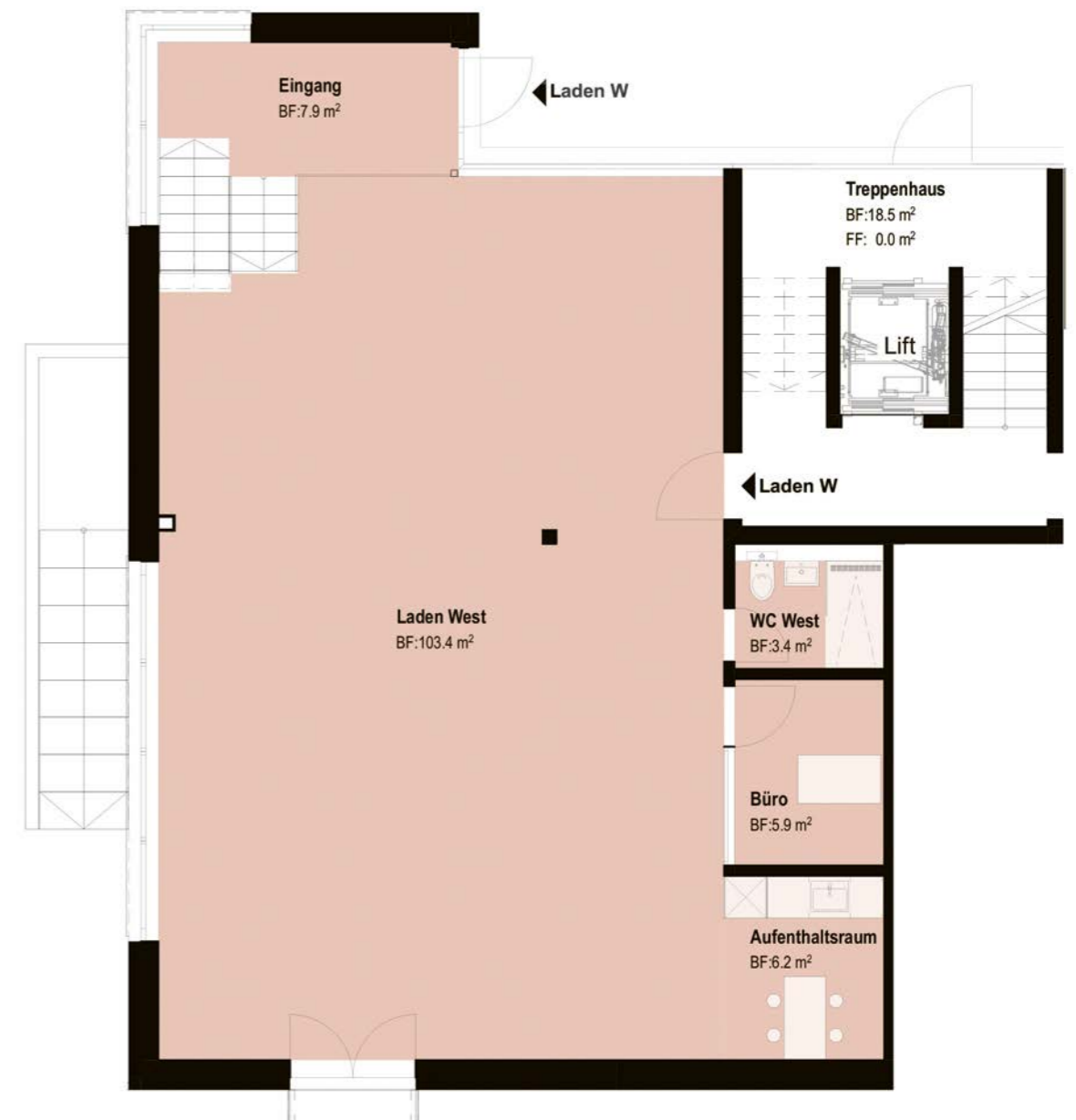


Mst. 1:100

0m | 2.5m | 5m

## LADEN EG

Gewerberaum: **Laden W**  
 Raumhöhe: 2.50 m / 2.80 m  
 Bruttofläche: 132.6 m<sup>2</sup>  
 Keller: 87.2 m<sup>2</sup>

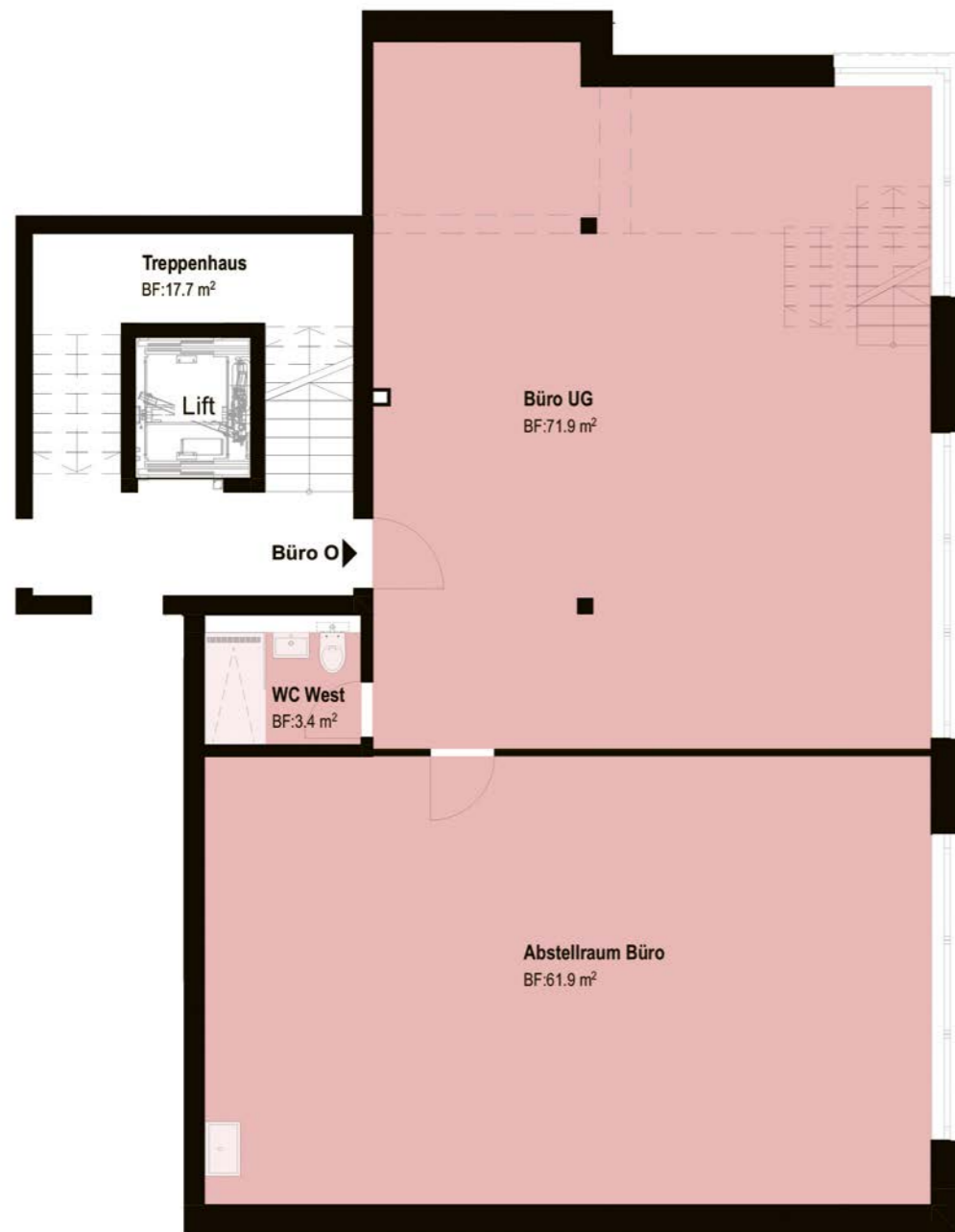


Mst. 1:100

0m | 2.5m | 5m

## BÜRO UG

Gewerberaum: **Büro O**  
 Raumhöhe: 2.50 m / 2.80 m  
 Bruttofläche: 201.1 m<sup>2</sup>  
 Keller: 61.9 m<sup>2</sup>

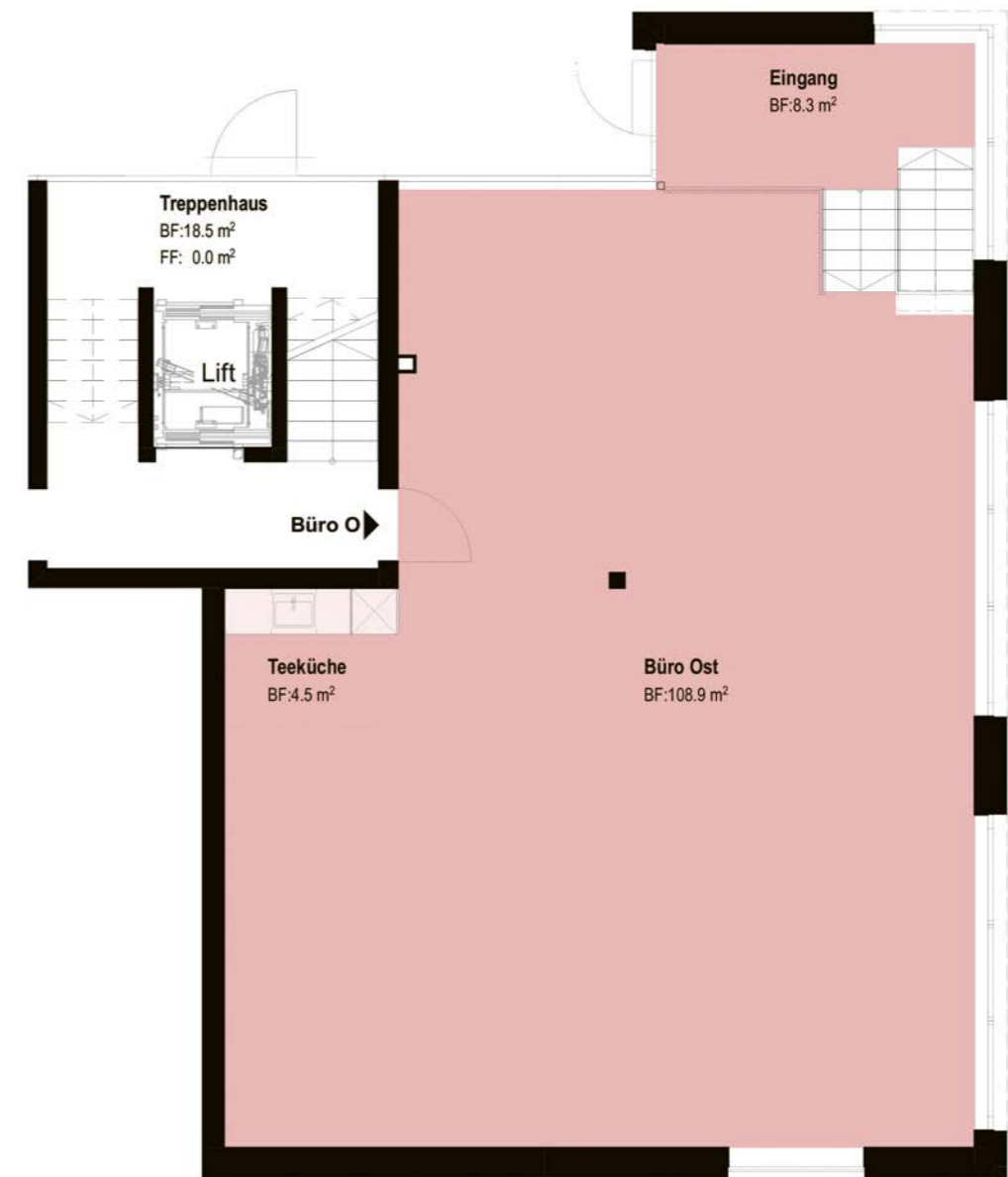


Mst. 1:100

0 m | 2.5 m | 5 m

## BÜRO EG

Gewerberaum: **Büro O**  
 Raumhöhe: 2.50 m / 2.80 m  
 Bruttofläche: 201.1 m<sup>2</sup>  
 Keller: 61.9 m<sup>2</sup>



Mst. 1:100

0 m | 2.5 m | 5 m

## 3.5-ZIMMER-WOHNUNG 1. OG

Wohnung: **W1**  
Raumhöhe: 2.40 m  
Bruttowohnfläche: 90.3 m<sup>2</sup>  
Aussennutzfläche: 32.9 m<sup>2</sup>  
Keller: 5.0 m<sup>2</sup>



Mst. 1:100  
0 m | | 2.5 m | 5 m

## 3.5-ZIMMER-WOHNUNG 2. OG

Wohnung: **W2**  
Raumhöhe: 2.40 m  
Bruttowohnfläche: 90.3 m<sup>2</sup>  
Aussennutzfläche: 32.9 m<sup>2</sup>  
Keller: 5.0 m<sup>2</sup>



Mst. 1:100  
0 m | | 2.5 m | 5 m

### 3.5-ZIMMER-WOHNUNG 3. OG

Wohnung: **W3**  
 Raumhöhe: 2.40 m  
 Bruttowohnfläche: 90.3 m<sup>2</sup>  
 Aussennutzfläche: 32.9 m<sup>2</sup>  
 Keller: 5.0 m<sup>2</sup>



Mst. 1:100  
 0 m | | | 2.5 m | 5 m |

### 3.5-ZIMMER-WOHNUNG 4. OG

Wohnung: **W4**  
 Raumhöhe: 2.40 m  
 Bruttowohnfläche: 90.3 m<sup>2</sup>  
 Aussennutzfläche: 32.9 m<sup>2</sup>  
 Keller: 5.0 m<sup>2</sup>



Mst. 1:100  
 0 m | | | 2.5 m | 5 m |

## 3.5-ZIMMER-WOHNUNG ATTIKA

Wohnung: **W5**  
 Raumhöhe: 2.40 m  
 Bruttowohnfläche: 94.2 m<sup>2</sup>  
 Aussennutzfläche: 70.3 m<sup>2</sup>  
 Keller: 5.0 m<sup>2</sup>

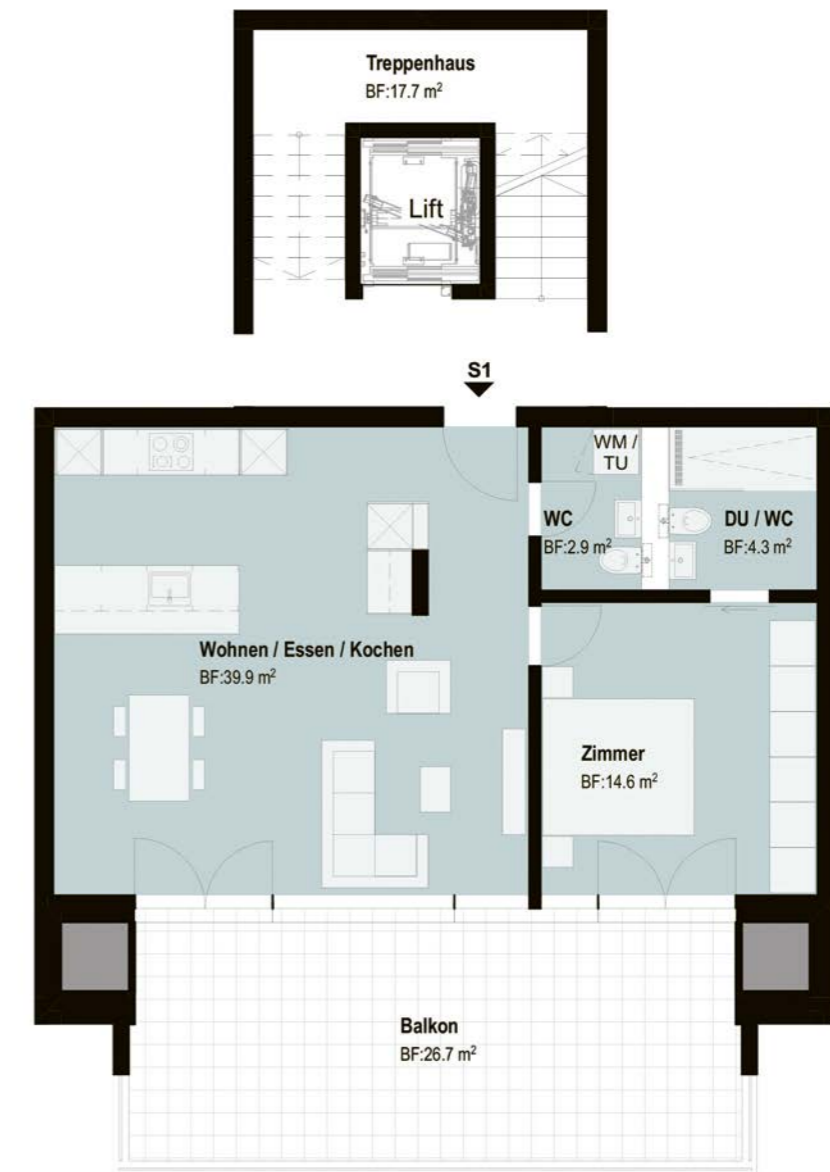


Mst. 1:100

0 m | 2.5 m | 5 m

## 2.5-ZIMMER-WOHNUNG 1. OG

Wohnung: **S1**  
 Raumhöhe: 2.40 m  
 Bruttowohnfläche: 65.4 m<sup>2</sup>  
 Aussennutzfläche: 26.7 m<sup>2</sup>  
 Keller: 5.0 m<sup>2</sup>



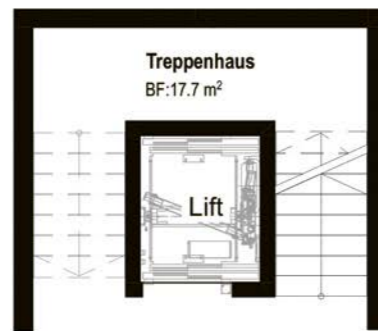
Mst. 1:100

0 m | 2.5 m | 5 m



## 2.5-ZIMMER-WOHNUNG 2. OG

Wohnung: **S2**  
 Raumhöhe: 2.40 m  
 Bruttowohnfläche: 65.4 m<sup>2</sup>  
 Aussennutzfläche: 26.7 m<sup>2</sup>  
 Keller: 5.0 m<sup>2</sup>



S2

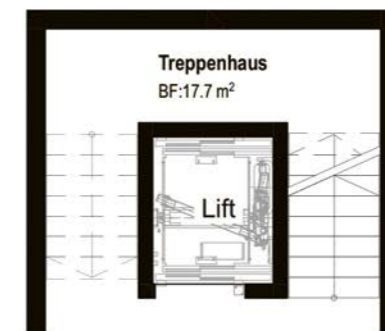


Mst. 1:100

0 m | 2.5 m | 5 m

## 2.5-ZIMMER-WOHNUNG 3. OG

Wohnung: **S3**  
 Raumhöhe: 2.40 m  
 Bruttowohnfläche: 65.4 m<sup>2</sup>  
 Aussennutzfläche: 26.7 m<sup>2</sup>  
 Keller: 5.0 m<sup>2</sup>



S3

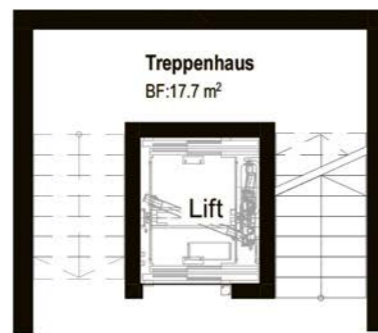


Mst. 1:100

0 m | 2.5 m | 5 m

## 2.5-ZIMMER-WOHNUNG 4. OG

Wohnung: **S4**  
Raumhöhe: 2.40 m  
  
Bruttowohnfläche: 65.4 m<sup>2</sup>  
Aussennutzfläche: 26.7 m<sup>2</sup>  
Keller: 5.0 m<sup>2</sup>



S4



Mst. 1:100

0 m | 2.5 m | 5 m

## 3.5-ZIMMER-WOHNUNG 1. OG

Wohnung: **O1**  
Raumhöhe: 2.40 m  
  
Bruttowohnfläche: 93.6 m<sup>2</sup>  
Aussennutzfläche: 20.6 m<sup>2</sup>  
Keller: 5.0 m<sup>2</sup>



Mst. 1:100

0 m | 2.5 m | 5 m

## 3.5-ZIMMER-WOHNUNG 2. OG

Wohnung: **O2**  
 Raumhöhe: 2.40 m  
 Bruttowohnfläche: 93.6 m<sup>2</sup>  
 Aussennutzfläche: 20.6 m<sup>2</sup>  
 Keller: 5.0 m<sup>2</sup>



Mst. 1:100

0 m | 2.5 m | 5 m

## 3.5-ZIMMER-WOHNUNG 3. OG

Wohnung: **O3**  
 Raumhöhe: 2.40 m  
 Bruttowohnfläche: 93.6 m<sup>2</sup>  
 Aussennutzfläche: 20.6 m<sup>2</sup>  
 Keller: 5.0 m<sup>2</sup>



Mst. 1:100

0 m | 2.5 m | 5 m

## 3.5-ZIMMER-WOHNUNG 4. OG

Wohnung: **O4**  
 Raumhöhe: 2.40 m  
 Bruttowohnfläche: 93.6 m<sup>2</sup>  
 Aussennutzfläche: 20.6 m<sup>2</sup>  
 Keller: 5.0 m<sup>2</sup>

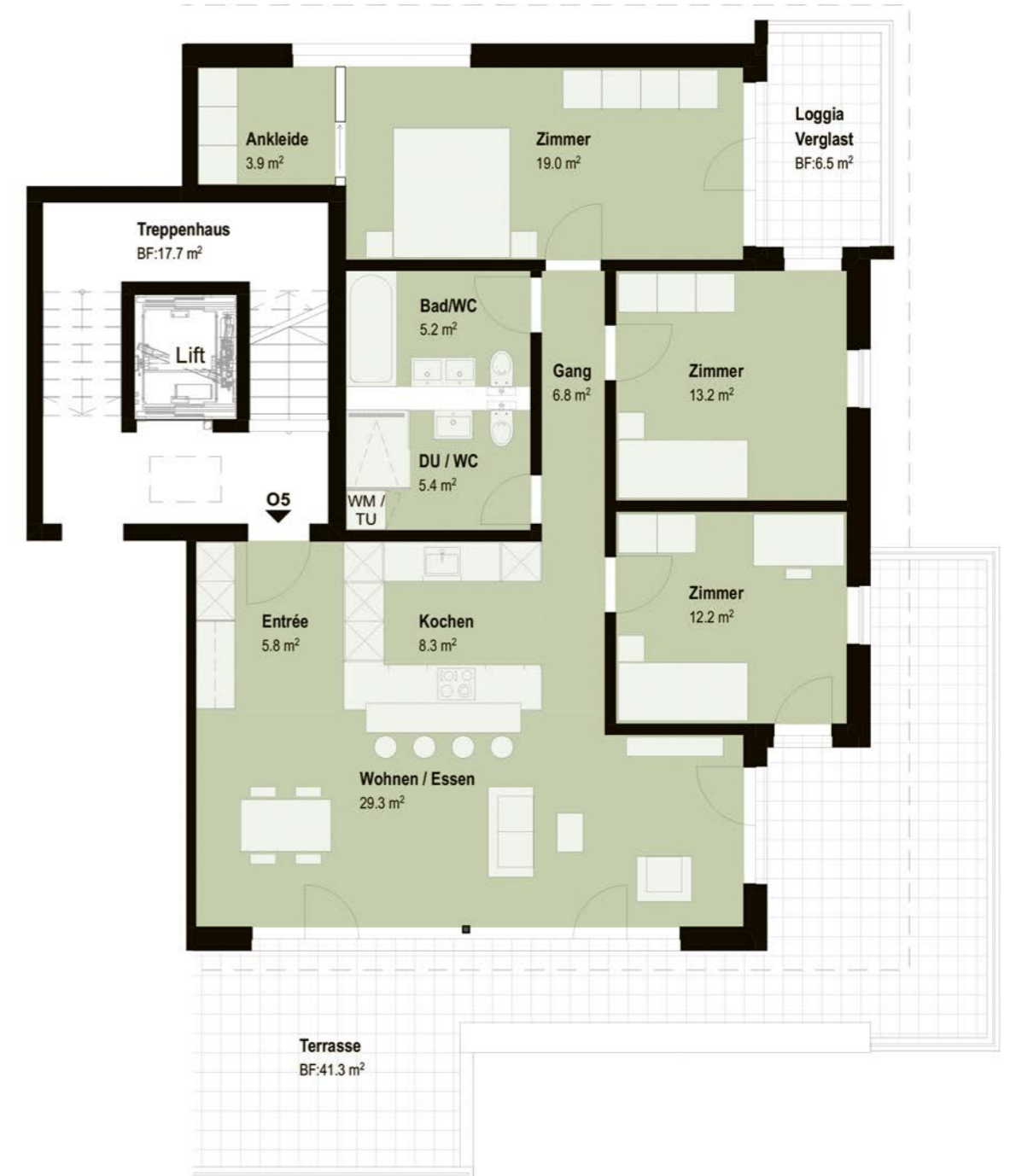


Mst. 1:100

0 m | 2.5 m | 5 m

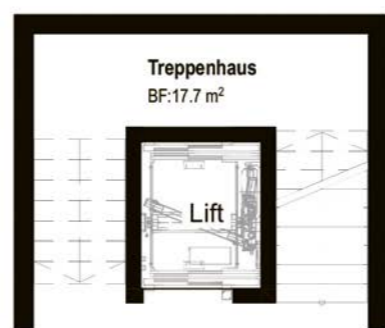
## 4.5-ZIMMER-WOHNUNG ATTIKA

Wohnung: **O5**  
 Raumhöhe: 2.40 m  
 Bruttowohnfläche: 114.2 m<sup>2</sup>  
 Aussennutzfläche: 47.8 m<sup>2</sup>  
 Keller: 5.0 m<sup>2</sup>



5 m

## KELLER W 1. UG



Mst. 1:100

0m 2.5m 5m

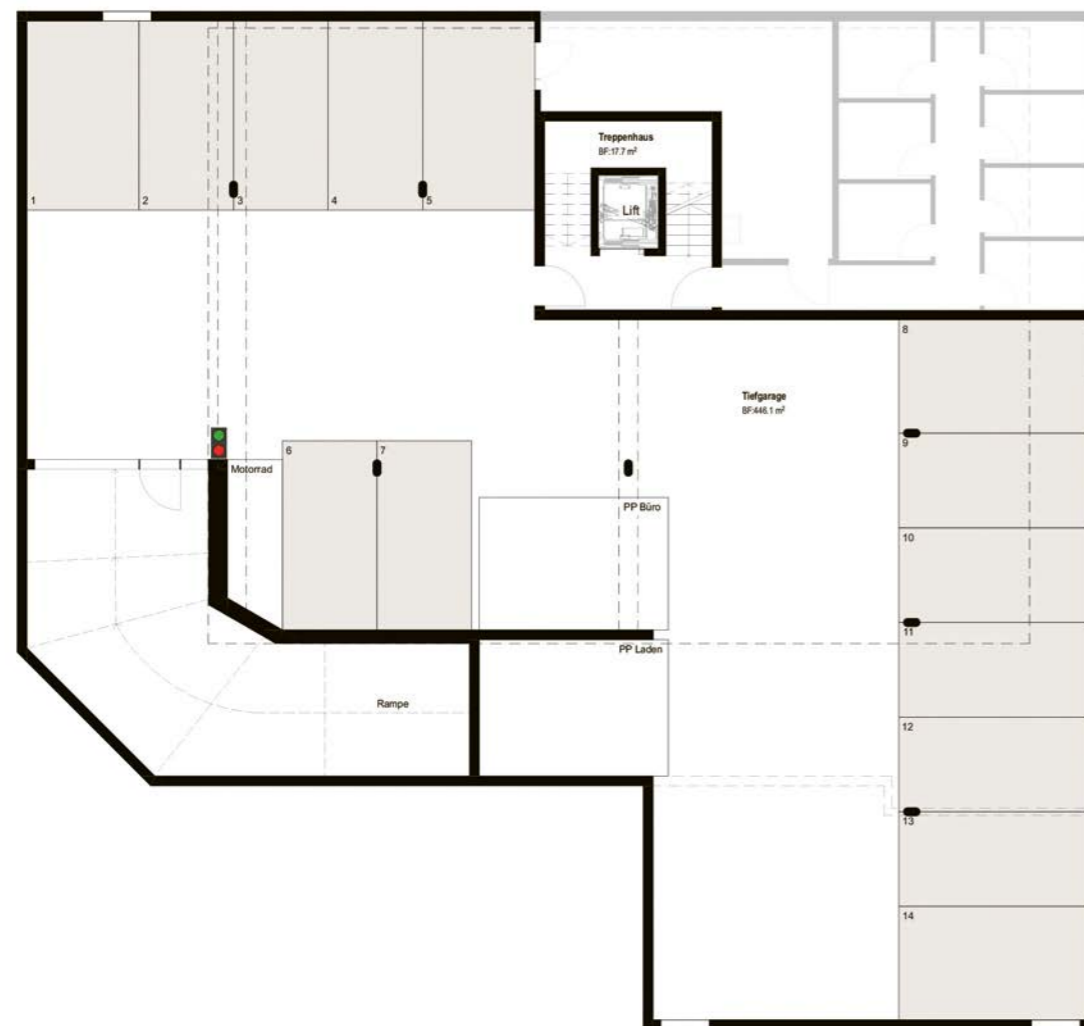
## KELLER O TIEFGARAGE / 2. UG



Mst. 1:100

0m 2.5m 5m

## PARKPLÄTZE TIEFGARAGE / 2. UG



Mst. 1:100

0 m      2.5 m      5 m

## KAUF IM BAURECHT 90 JAHRE

Baurecht ist das Recht, ein Grundstück gegen die Bezahlung eines Zinses für eine bestimmte Dauer zu nutzen. Das Baurecht hat für den Grundbesitzer den Vorteil, dass er – anders als bei einem Verkauf – Eigentümer des Bodens bleibt. Der Baurechtsgeber verzichtet beim Abschluss eines Baurechtsvertrags für die festgelegte Dauer auf eine eigene Nutzung. Der Baurechtsnehmer kann darauf ein Bauwerk errichten, welches sein Eigentum wird. Wenn die Bebauung einmal abgeschlossen ist, ist die Bewirtschaftung ausschliesslich Sache des Baurechtsnehmers.

Der Baurechtsgeber erhält im Gegenzug einen im Voraus bestimmten Betrag, den Baurechtszins, als Entgelt dafür, dass er sein Eigentum – den Boden – zur Verfügung stellt. Der Baurechtszins ist in der Regel jährlich zu entrichten; er wird in bestimmten Intervallen an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Der Inhalt eines Baurechtsvertrags kann frei festgelegt werden. Darin kann der Baurechtsgeber auf die Art der Bebauung Einfluss nehmen.

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Ist es einmal öffentlich beurkundet, kann es auch im Grundbuch eingetragen und somit verkauft, verschenkt oder mit Grundpfandrechten, etwa einer Hypothek, und Dienstbarkeiten belastet werden. Änderungen des Baurechtsvertrages während der Vertragslaufzeit bedürfen eines Konsenses beider Vertragsparteien.

Mehr und mehr kommt das Baurecht auch bei privaten Grundstückbesitzern zur Anwendung. Weil er das Land nicht kauft, profitiert der Baurechtsnehmer in der Regel von einem günstigeren Hypothekenzins, da er nur für die Bauten Kredite aufnehmen muss, nicht aber für den Landerwerb.

Die gesetzliche Höchstdauer des Baurechts beträgt in der Schweiz maximum 100 Jahre.

Am Ende der festgelegten Laufzeit fällt das Bauwerk in den Besitz des Grundeigentümers, was als «Heimfall» bezeichnet wird. Dafür hat er «dem bisherigen Bauberechtigten für die heimfallenden Bauwerke den dazumaligen Marktwert zu leisten» (ZGB, Art. 779d).

Die Heimfallentschädigung orientiert sich am Gebäudewert.

# VORBEMERKUNGEN UND BEDINGUNGEN

## ALLGEMEIN

Der Baubeschrieb definiert die im Kaufpreis enthaltenen Leistungen.

Diese sind nach Baukostenplan (BKP) gegliedert.

Der Baubeschrieb geht den Plänen vor.

Bei Widerspruch zu anderen Leistungsbeschrieben gilt der Baubeschrieb.

Änderungen oder Ergänzungen können durch den Ersteller jederzeit vorgenommen werden.

## INHALTE

Die Flächenangaben beziehen sich auf die Bruttowohnfläche (BWF). Diese setzt sich zusammen aus der Hauptnutzfläche der Wohnung, inkl. wohnungsinterner Konstruktionsfläche (tragend und nichttragend), inkl. wohnungsinterner Funktionsfläche (z.B. Schächte) und inkl. wohnungsinterner Nebennutzfläche (z.B. Reduit).

Die in den Plänen angegebenen Masse sind Circa-Masse, welche sich im Rahmen der Bauausführung (Bauphysik, Statik, Haustechnik) und der Toleranzstufen der amtl. Vermessung verändern können.

Allfällig in den Plänen eingezeichnete, aber im Baubeschrieb nicht aufgeführte Bauteile und Mobiliar sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.

Massgeblich für die Vereinbarung zwischen dem Verkäufer und dem Käufer ist im Fall des Kaufs einzig der notariell beurkundete Kaufvertrag mit seinen Beilagen.

Der Inhalt des Verkaufsprospekts hat lediglich informativen und nicht verbindlichen Charakter; der Käufer kann daraus keine Ansprüche ableiten. Änderungen des Verkaufsprospekts, insbesondere in Bezug auf Preis und Konditionen bleiben vorbehalten.

## ÄNDERUNGEN DURCH KÄUFER

Individuelle Änderungs- und Ausbauwünsche in der Einheit des Käufers können dem Baufortschritt entsprechend genehmigt werden, sofern diese statisch, bauphysikalisch und baugesetzlich möglich sind und die gemeinschaftlichen Interessen aller Stockwerkeigentümer gewährt werden.

Zu den durch Käuferänderungen/-bestellungen bedingten Mehr-/Minderkosten werden folgende Honorare/Gebühren fällig:

- Bauleitung: Bearbeitung und Koordination (bei Mehr- und Minderkosten) pauschal 20%
- Gebühren (nur bei Mehrkosten) pauschal 10%

Bezahlung der Mehrkosten pro Rata temporis.

Werden durch Käuferänderungen höhere Leistungsfähigkeiten von Hausanschlussleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Elektrizität) notwendig, werden zusätzlich erhobene Anschlussgebühren dem Käufer weiterverrechnet. Auch hier macht der Architekt Umplanungskosten über 20% geltend.

Die vom Ersteller vorgegebenen Unternehmer und Lieferanten sind verbindlich (auch für Käuferwünsche).

Die Käuferschaft ist verpflichtet, die vom Ersteller vorgegebenen Ausstellungs- bzw. Bestelltermine einzuhalten und die Nachtragsofferten rechtzeitig durch Unterschrift zu bestätigen.

Werden die vorgegebenen Termine nicht eingehalten, kann der Fertigstellungstermin nicht mehr garantiert werden. Der Ersteller behält sich in diesem Fall vor, die Wohnung nach Standard auszubauen.

## AUSFÜHRUNG

Das Bauwerk wird nach den Vorschriften der örtlichen Behörden, den kantonalen Instanzen sowie den Normen der SIA erstellt.

Schallschutzanforderungen gemäss SIA 181\_2020 Erhöhte Anforderungen

Nutzlasten und Dichtigkeitsklassen gemäss Nutzungsvereinbarung Bauingenieur.

Die Gestaltung von allgemein zugänglichen Bereichen, Fassaden und Umgebung erfolgt nach Konzept des Architekten bzw. des Erstellers.

Der Ersteller behält sich vor, in Nebenräumen wie Keller, Disporäumen etc. Leitungen (auch Transitleitungen anderer Einheiten) sichtbar an der Decke respektive an den Wänden zu führen. Zu-/Abluftschächte der Tiefgarage sind ortsgelungen und müssen in der Umgebung, gegebenenfalls auch im Bereich von Sitzplätzen, toleriert werden.

Ebenso toleriert werden müssen Wandöffnungen im Bereich der Parkfelder in der Tiefgarage.

## ÜBERGABE DER BAUTE

Die Übergabe des Kaufobjektes an die Käuferschaft erfolgt bei Betriebsbereitschaft, das heisst sobald die erstellten Bauten die ordnungsgemässe Nutzung für den vorgesehenen Zweck zulässt.

Gewisse kleinere Fertigstellungsarbeiten und Umgebungsarbeiten nach der Übergabe, welche den Betrieb nicht einschränken, müssen toleriert werden.

## KAUFKONDITIONEN

### KAUFPREIS

Den Kaufpreis der Eigentumswohnungen im Baurecht entnehmen Sie der separaten Preisliste. Der Kaufpreis versteht sich als Festpreis für die schlüsselfertigen Wohnungen exkl. allfälliger Änderungswünsche.

### RESERVATION

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages und Einzahlung des Reservationsbetrages in der Höhe von CHF 50'000.00 ist die Eigentumswohnung im Baurecht verbindlich reserviert.

### KAUFVERTRAG/EIGENMITTEL

Sie schliessen mit dem Grundeigentümer einen Kaufvertrag für Eigentumswohnung ab und leisten bei der Beurkundung eine Kaufpreiszahlung von 25% des Kaufpreises (inkl. Reservationszahlung) und eine unwiderruflichen Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank über den Restkaufpreis. Vor der Eigentumsübertragung (Bezugsbereitschaft) wird der Restkaufpreis zur Zahlung fällig.

### EIGENKAPITAL

Für die Finanzierung des Eigenheims werden in der Regel 20% bis 30% Eigenkapital vorausgesetzt. Seit Januar 1995 können Sie auch einmalig Ihre ersparten Pensionskassengelder beziehen, oder bei der Bank als Sicherheit hinterlegen lassen und so Ihr Eigenkapital erhöhen.

### FREMDKAPITAL

Bei Annahme von 20% bis 30% Eigenkapital gewähren die Bankinstitute für die Restfinanzierung eine Hypothek.

### NEBENKOSTEN

Die Notariatsgebühren und Grundbuchkosten zahlen Käufer und Verkäufer je zur Hälfte.

### KÄUFERWÜNSCHE

Bei Änderungswünschen des Käufers erstellt die Verkäuferin eine schriftliche Offerte, in der die Mehrkosten aufgeführt sind. Käuferwünsche werden erst ausgeführt, wenn die Mehrpreisofferte vom Käufer und von der Verkäuferin unterzeichnet ist. Des Weiteren sind 100% der Mehrpreisofferte bei der definitiven Bestellung mit Unterschrift vor der Ausführung zu entrichten.

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die in dieser Verkaufsdokumentation und in den Beilagen enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Baubeschrieb ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen, sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

## BAUHERRSCHAFT BAUKONSORTIUM ROSENGARTEN

### ARCHITEKTUR + PLANUNG

Piceci Architekten AG  
Neue Jonastrasse 60A,  
8640 Rapperswil  
Tel. 055 220 90 60  
Projektleitung: Sergio M. Piceci  
079 205 05 70  
piceci@piceci.ch

### BAUMANAGEMENT

Piceci Architekten AG  
Neue Jonastrasse 60A,  
8640 Rapperswil  
Tel. 055 220 90 60  
info@piceci.ch

### VERMARKTUNG

Piceci Immobilien  
Diego Piceci  
Eidg. Marketingfachmann  
Tel. 055 220 90 60  
diego@piceci.ch



