

WOHNEN AM STÄGBACH, BALDEGG



VERKAUFSDOCUMENTATION

Bau-
bewilligung
erteilt!



HUBER+WEIBEL
ARCHITEKTUR BAULEITUNG

Bahnhofstrasse 7, 6285 Hitzkirch, Tel. 041 914 60 50, www.huber-weibel.ch, info@huber-weibel.ch

Standort	3
Luftbild	4
Wohnen in Baldegg 1	5
Wohnen in Baldegg 2	6
Situation	7
Parkierung	8
Erdgeschoss	9
Fassaden	10

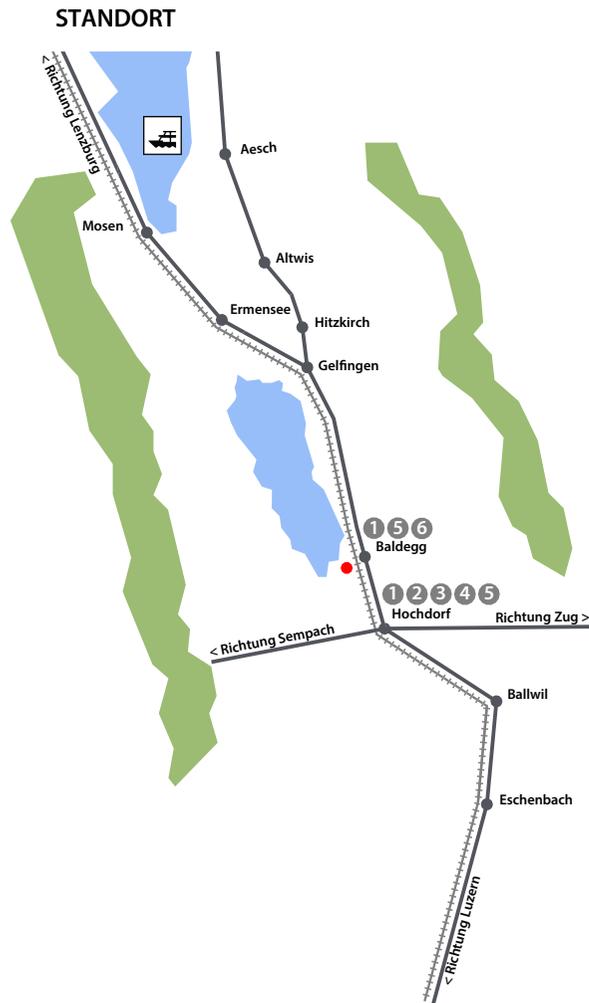
HAUS A

Untergeschoss	11
EG Gewerbe A 0.01	12
1.OG Whg. A 1.01	13
1.OG Whg. A 1.02	14
2.OG Whg. A 2.01	15
2.OG Whg. A 2.02	16
Attika Whg. A 3.01	17

HAUS B

Untergeschoss	18
EG Gewerbe B 0.01	19
EG Whg. B 0.02	20
1.OG Whg. B 1.01	21
1.OG Whg. B 1.03	22
1.OG + 2.OG Whg. B 2.02	23-24
2.OG Whg. B 2.01	25
2.OG Whg. B 2.03	26
Attika Whg. B 3.01	27
Attika Whg. B 3.02	28

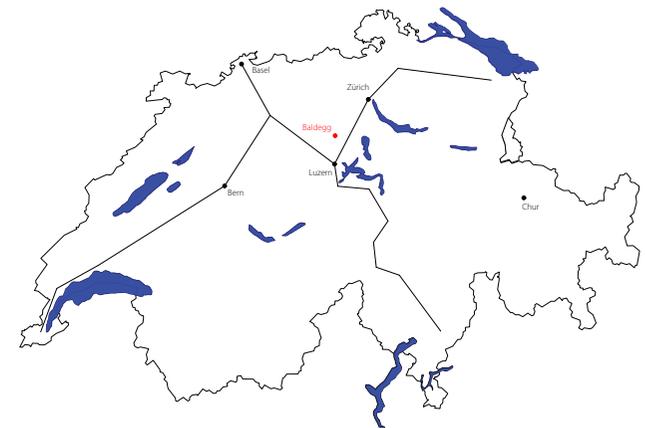
Baubeschrieb	29-32
--------------	-------



LEGENDE

- ① Einkaufen
- ② Post
- ③ Apotheke
- ④ Bank
- ⑤ Schule
- ⑥ Freibad
- Standort "Am Stägbach"

- Schiff
- Hauptstrasse
- S-Bahn S9



WOHNEN AM STÄGBACH

04. FEBRUAR 2019



WOHNEN IN BALDEGG

Baldegg - ein Ortsteil der Gemeinde Hochdorf - liegt im Südosten vom Baldeggensee und wird von den beiden bewaldeten Hügeln Erlösen und Lindenberg umsäumt. Das traumhafte Naherholungsgebiet entlang vom Seeufer lädt zum Verweilen ein. Ein wahres Paradies für alle Natur- und Sportbegeisterten.

Auf der leicht erhöhten Parzelle am Stägbachweg, unweit vom Seeufer entfernt, entstehen zwei Mehrfamilienhäuser. Alle Wohnungen sind gegen Westen ausgerichtet und geben einen wunderbaren Blick auf den schönen Baldeggensee frei.

Eine grosszügige Einstellhalle erschliesst die beiden Wohneinheiten. In jedem Wohnhaus befindet sich eine hindernisfrei gestaltete Aufzugsanlage, welche einen bequemen Zugang zu den Wohnungen ermöglicht.

Die einzelnen Wohnungen glänzen mit ihren attraktiven und funktionellen Grundrissen. Die West Ausrichtung verwöhnt mit einer faszinierenden Panoramasicht auf den See und die Hügellandschaft. Auf den grosszügigen, überdeckten Terrassen können Sie den Sonnenuntergang über dem Baldeggensee entspannt geniessen.

Den Innenausbau der einzelnen Wohnungen können Sie direkt mitbestimmen und so Ihre Wohnträume verwirklichen. Dank den grosszügig angesetzten Budgets können Ihre Ausbau-Wünsche ohne Mehrpreis realisiert werden. Für die Innenausstattung wurden bereits standardmässig hochwertige Materialien ausgesucht.

Die Überbauung am Stägbach ist ein nicht alltägliches Domizil für eine anspruchsvolle Kundschaft, welche edlen Wohnraum mit viel Privatsphäre schätzt, sowie eigene Ideen in das künftige Heim einbringen und verwirklichen will.



Erholung. Baldegg wird geprägt durch den Baldeggersee, das Kloster Baldegg und die historische Kantonsschule Seetal, die sich malerisch in die Hügellandschaft einfügen. Das Seeufer lädt zu langen Spaziergängen ein. Schwimmen bei Sonnenuntergang ist ebenfalls möglich. Das Seebad Baldegg befindet sich in Gehdistanz zur Überbauung.

Verkehr. Baldegg liegt an der S-Bahnlinie Luzern-Lenzburg und hat zwei Haltestellen Baldegg und Baldegg Kloster. Beide sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Eine zentrale Bushaltestelle erschliesst die benachbarten Gemeinden. Die Autobahnanschlüsse Sempach und Buchrain sind ebenfalls innerhalb von 15-20 Minuten zu erreichen.

Bildung. Baldegg bietet Ihren Kindern ein attraktives Bildungsangebot. Die Schüler besuchen den Kindergarten und die Primarschule im Schulhaus Junkerwald das 1km entfernt liegt. Die Sekundarschule liegt im Zentrum von Hochdorf. Die Kantonsschule Seetal ist nur gerade 500m entfernt.

Das Hauptargument von neu zuziehenden Familien:

„Unsere Kinder können hier in Ruhe und Sicherheit gross werden und Wurzeln schlagen“.

Das benachbarte Hochdorf bietet eine Vielfalt von Ausbildungsmöglichkeiten - von der Kinderspielgruppe, über den Kindergarten, der Montessorischule bis zur Primar- und Sekundarschule. Die Kantonsschule Seetal befindet sich in Baldegg selber. Auch Lehrstellen sind in genügender Zahl vorhanden.

Dienstleistungen. In Baldegg gibt es den Grossverteiler Otto's mit Brot als Frischprodukt. Die weiteren Einkaufsmöglichkeiten liegen im Zentrum von Hochdorf, welches mit dem Fahrrad innert 7 Minuten oder dem Zug in 5 Minuten zu erreichen ist. Das wirtschaftliche und kulturelle Leben findet ebenfalls in Hochdorf statt. Das hiesige Gewerbe bietet eine breite Palette von Waren und Dienstleistungen an. Es gibt kaum etwas, was in Hochdorf nicht zu bekommen ist. Wer würde sie nicht schätzen, die persönliche Beratung und den aufmerksamen Service?

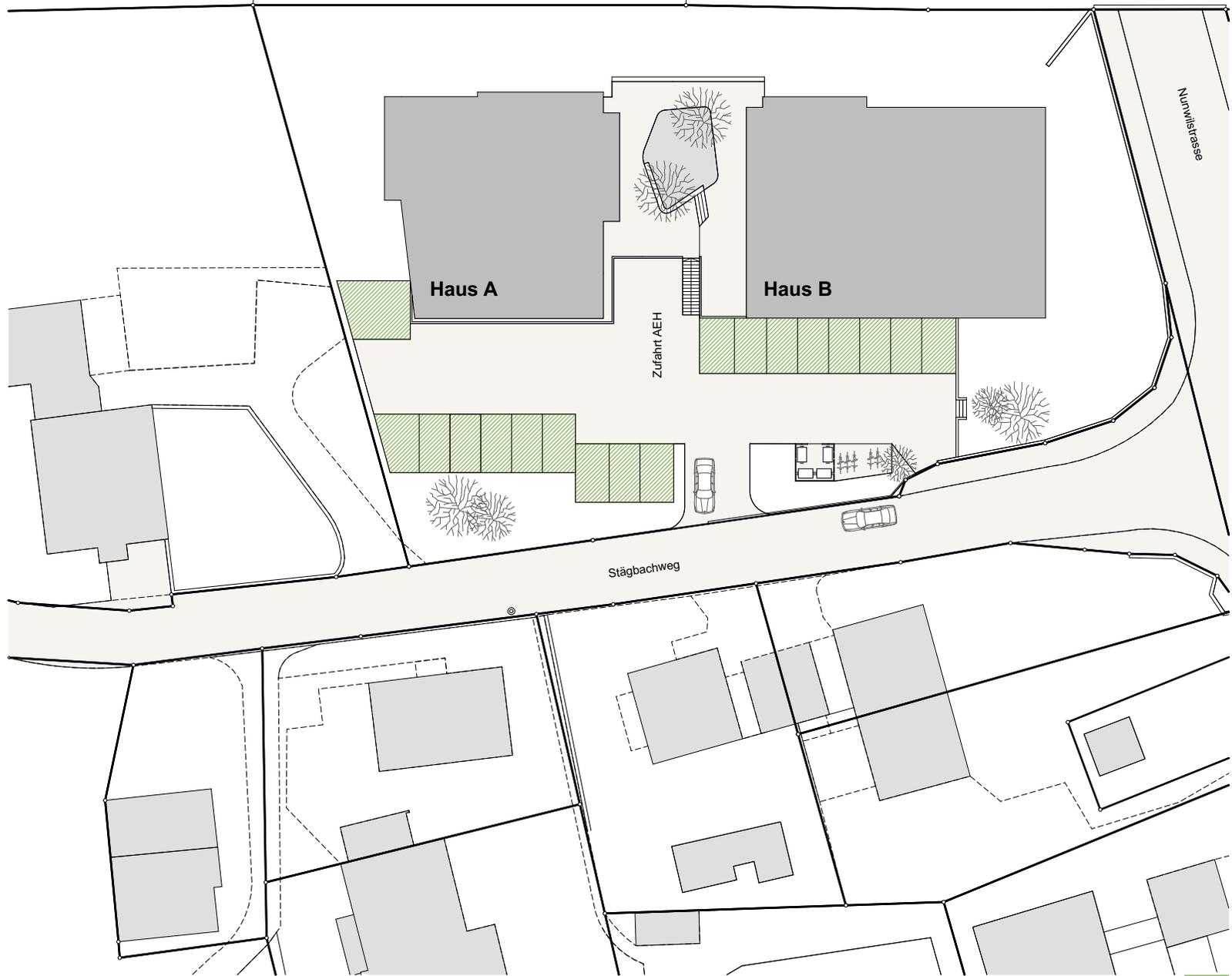
Kultur. Über 100 Vereine laden Hochdorerinnen und Hochdorer zum Mitmachen ein. Kaum ein Sport, kaum ein Hobby, das hier nicht in Gesellschaft Gleichgesinnter gepflegt werden kann.

Weitere Informationen finden Sie auch unter www.hochdorf.ch

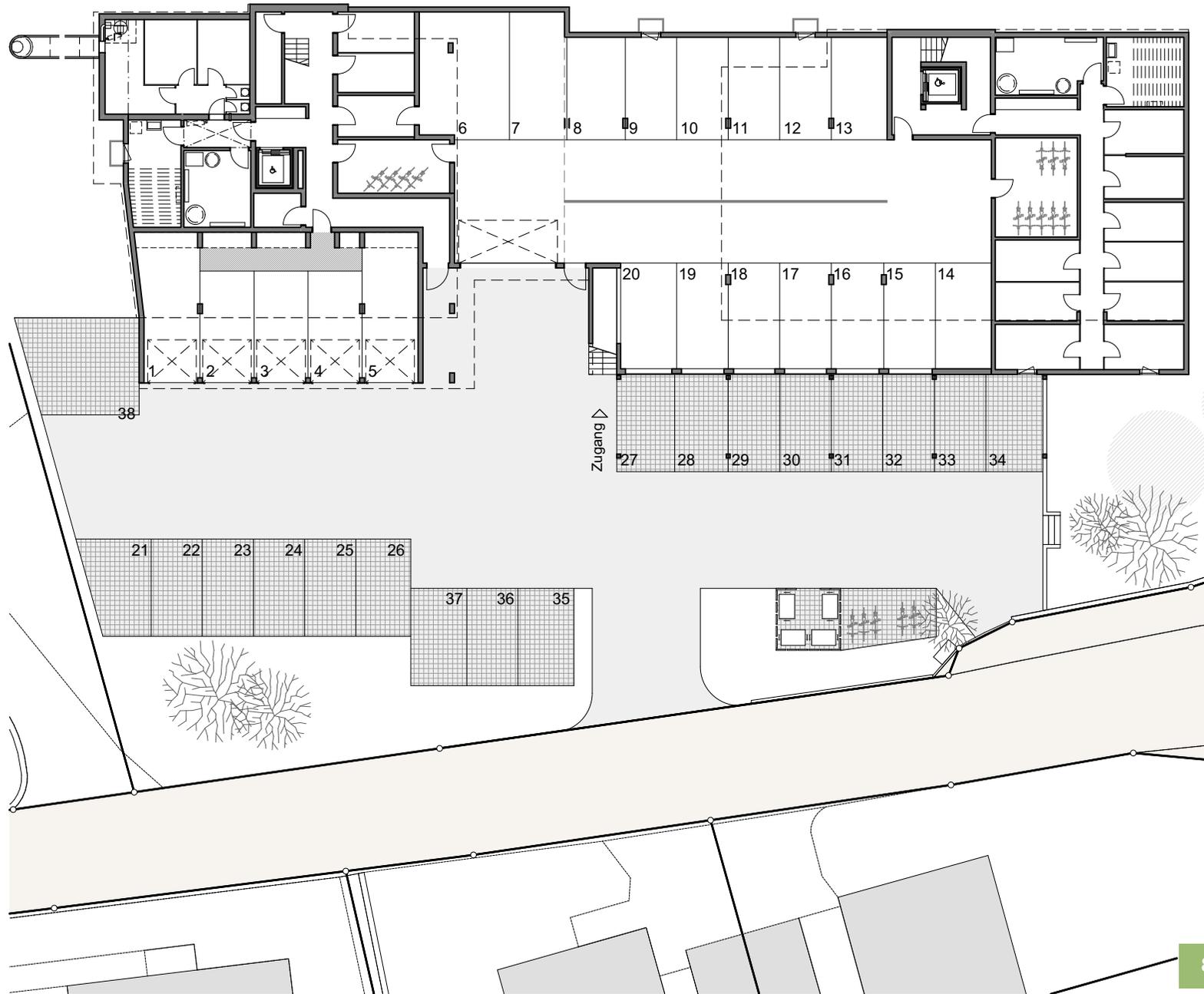




SBB

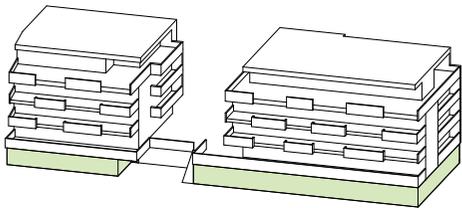


HAUS A + HAUS B
SITUATION 1 : 500



HAUS A + HAUS B

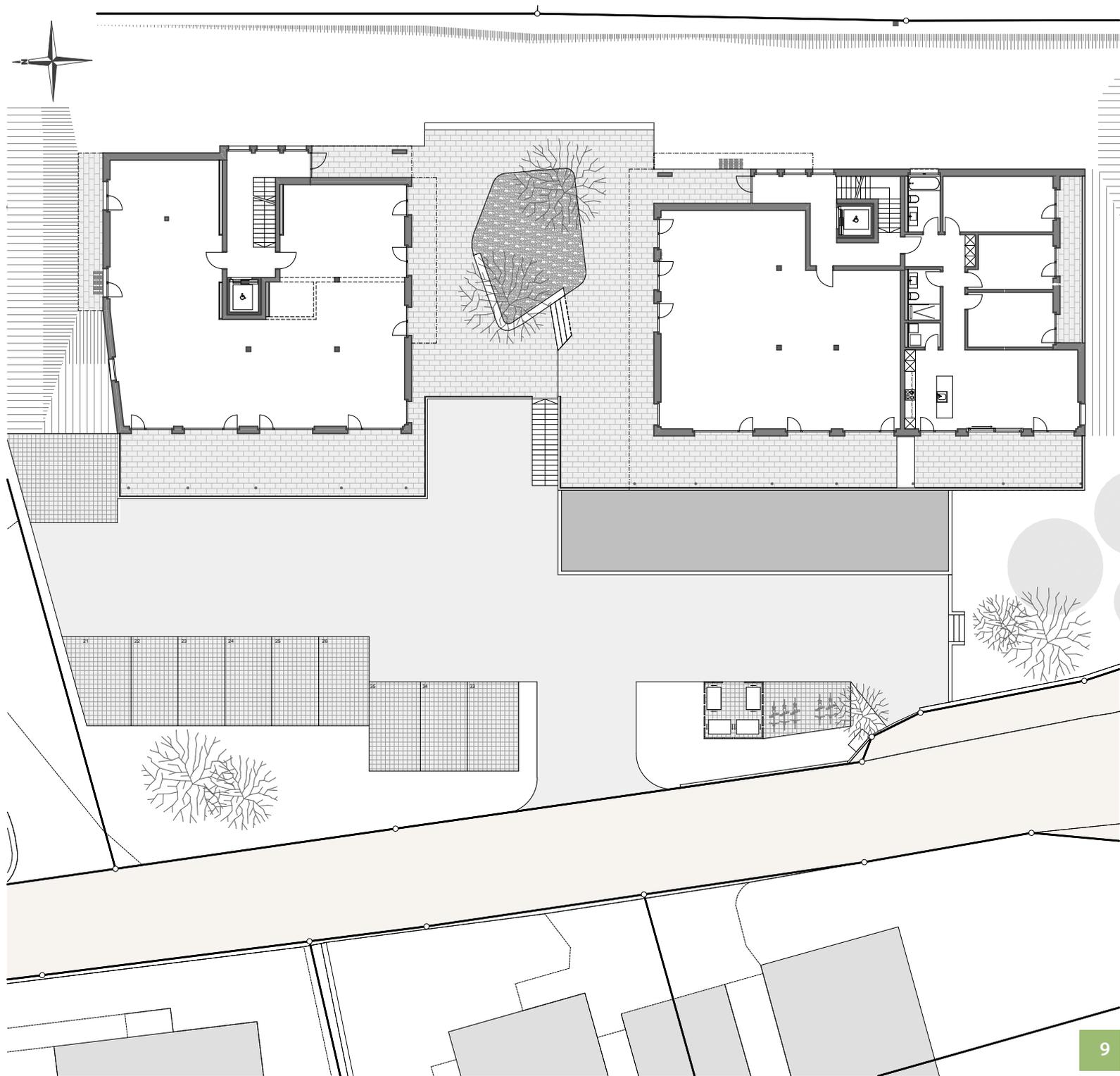
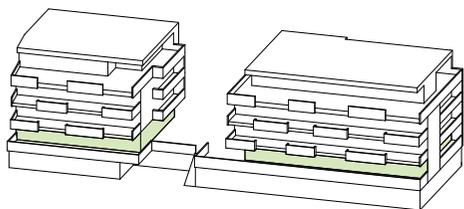
UNTERGESCHOSS
AUTOEINSTELLHALLE / GARAGEN
PARKPLÄTZE



Massstab 1 : 300



HAUS A + HAUS B
ERDGESCHOSS



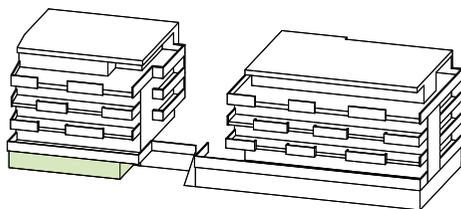


HAUS A + HAUS B
WESTFASSADE HAUS A + HAUS B
NORDFASSADE HAUS B
SÜDFASSADE HAUS A

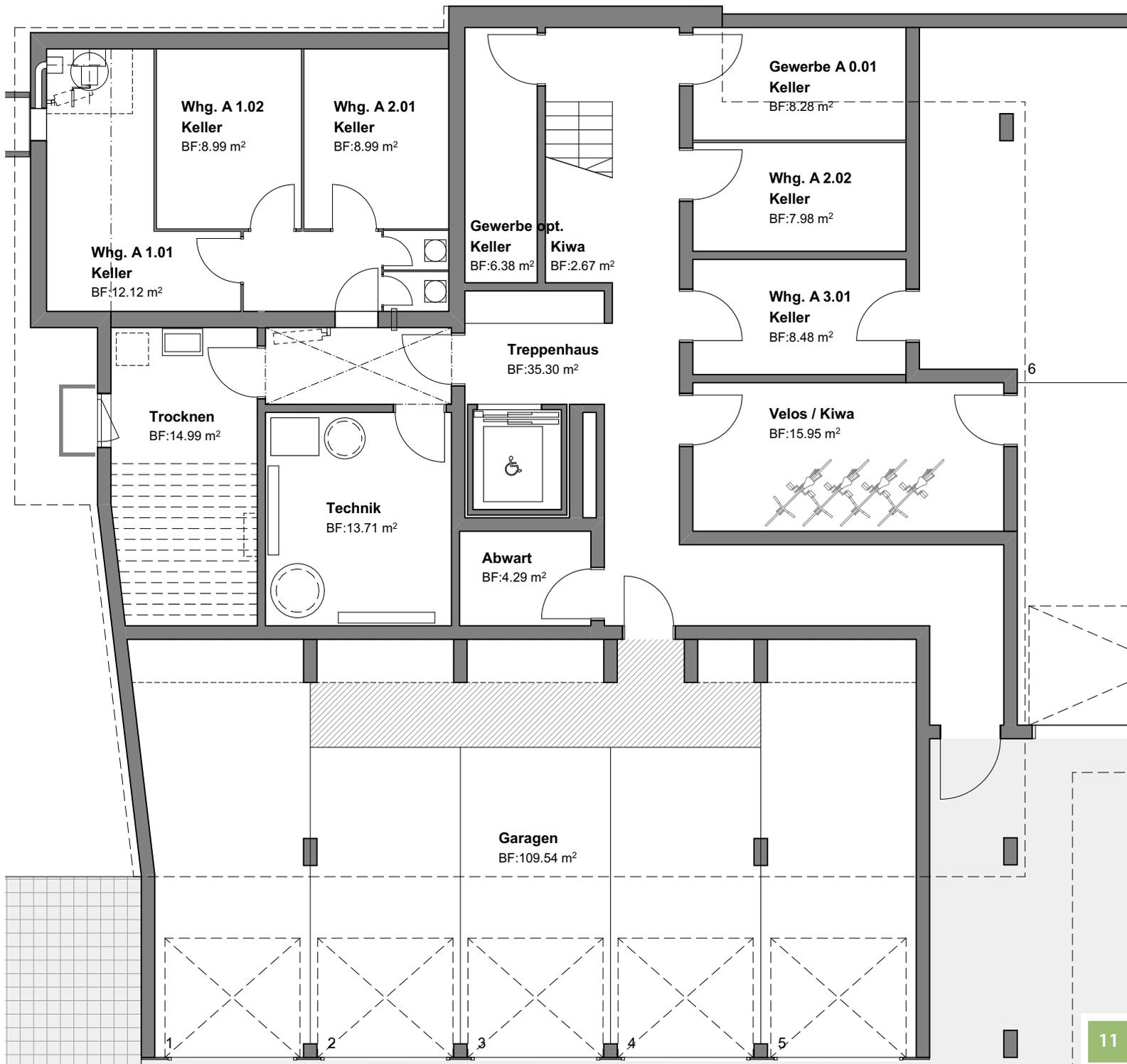
WOHNEN AM STÄGBACH

04. FEBRUAR 2019

HAUS A UNTERGESCHOSS



Massstab 1:100

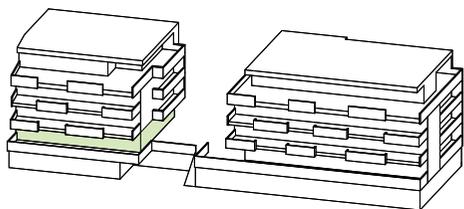


HAUS A
ERDGESCHOSS

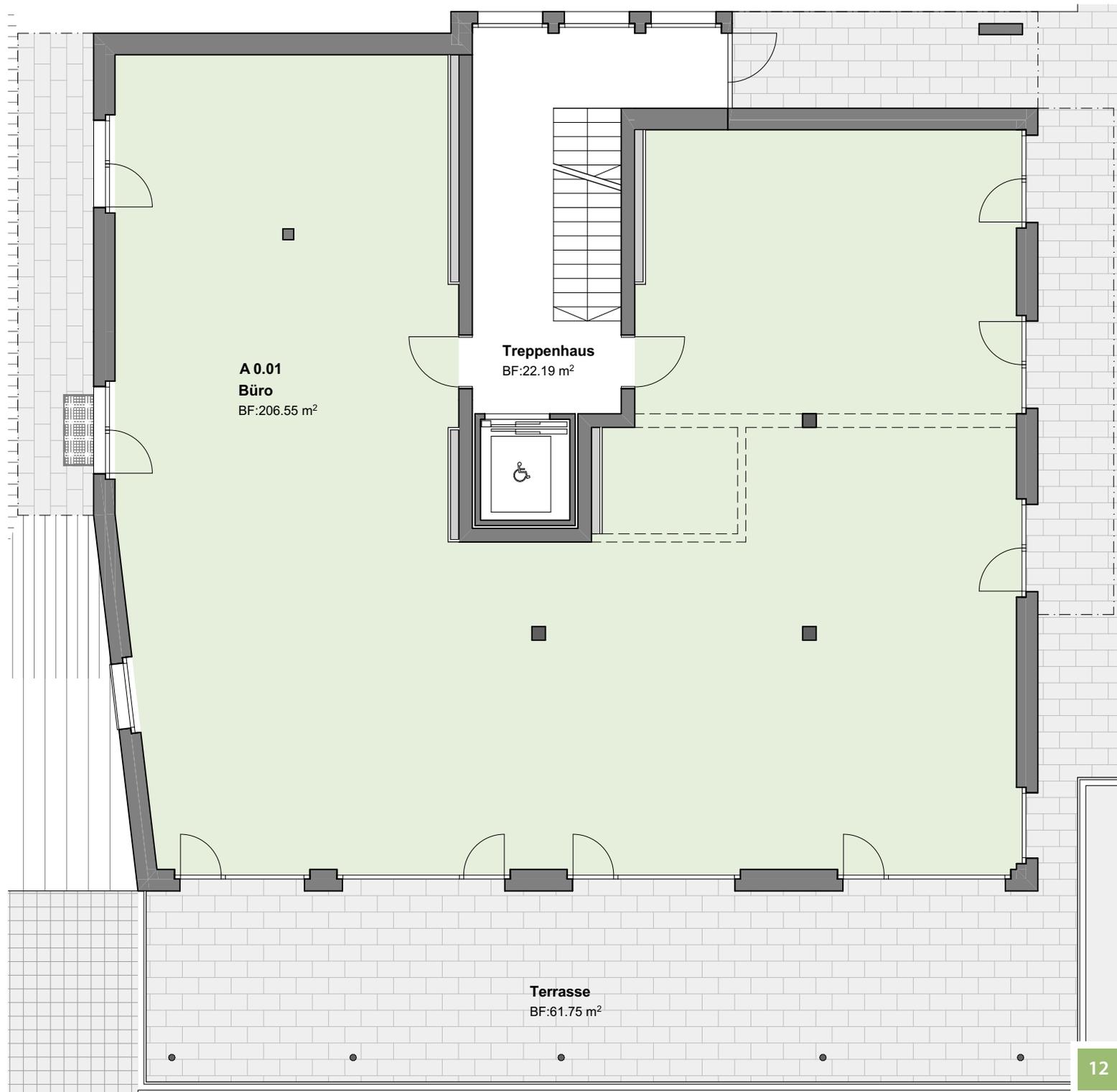


Gewerbe A 0.01

AGF: 209 m²
NWF: 207 m²



Massstab 1:100



WOHNEN AM STÄGBACH

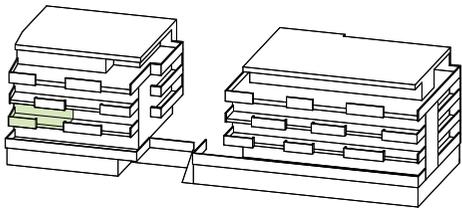
04. FEBRUAR 2019

HAUS A 1. OBERGESCHOSS



Wohnung A 1.01
3.5 Zimmer-Wohnung

AGF: 100 m²
NWF: 94 m²



Massstab 1:100

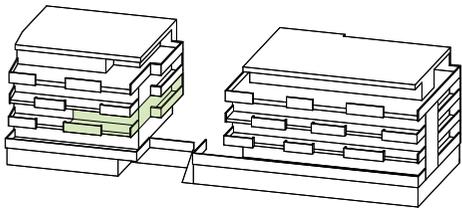


HAUS A
1. OBERGESCHOSS



Wohnung A 1.02
4.5 Zimmer-Wohnung

AGF: 120 m²
NWF: 112 m²



Masstab 1:100



WOHNEN AM STÄGBACH

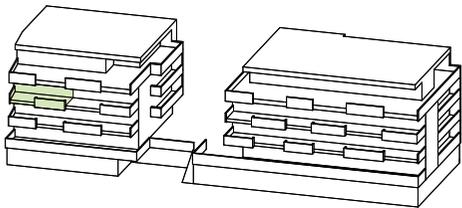
04. FEBRUAR 2019

HAUS A 2. OBERGESCHOSS



Wohnung A 2.01
3.5 Zimmer-Wohnung

AGF: 100 m²
NWF: 94 m²



Massstab 1:100



WOHNEN AM STÄGBACH

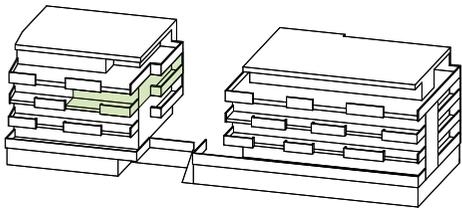
04. FEBRUAR 2019

HAUS A 2. OBERGESCHOSS



Wohnung A 2.02
4.5 Zimmer-Wohnung

AGF: 120 m²
NWF: 112 m²



Massstab 1:100



WOHNEN AM STÄGBACH

04. FEBRUAR 2019

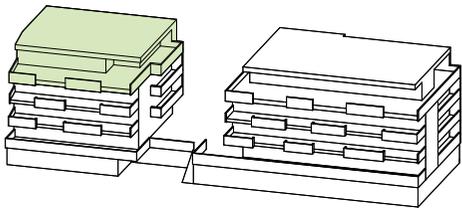


HAUS A ATTIKAGESCHOSS



Wohnung A 3.01
6.5 Zimmer-Wohnung

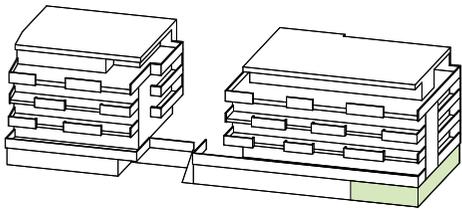
AGF: 183 m²
NWF: 166 m²



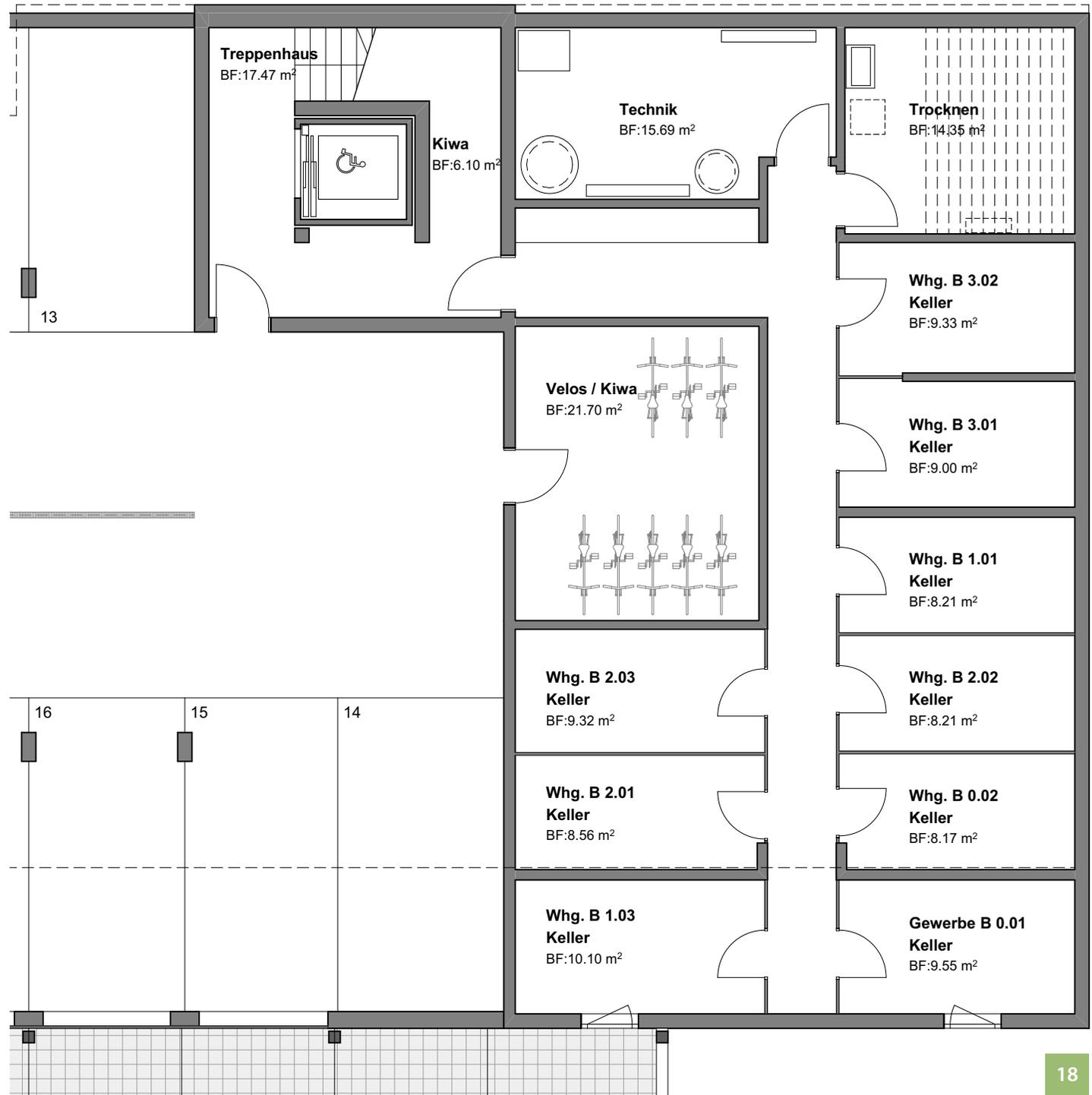
Massstab 1:100



HAUS B
UNTERGESCHOSS



Masstab 1:100

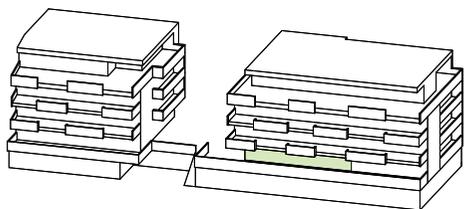


HAUS B
ERDGESCHOSS

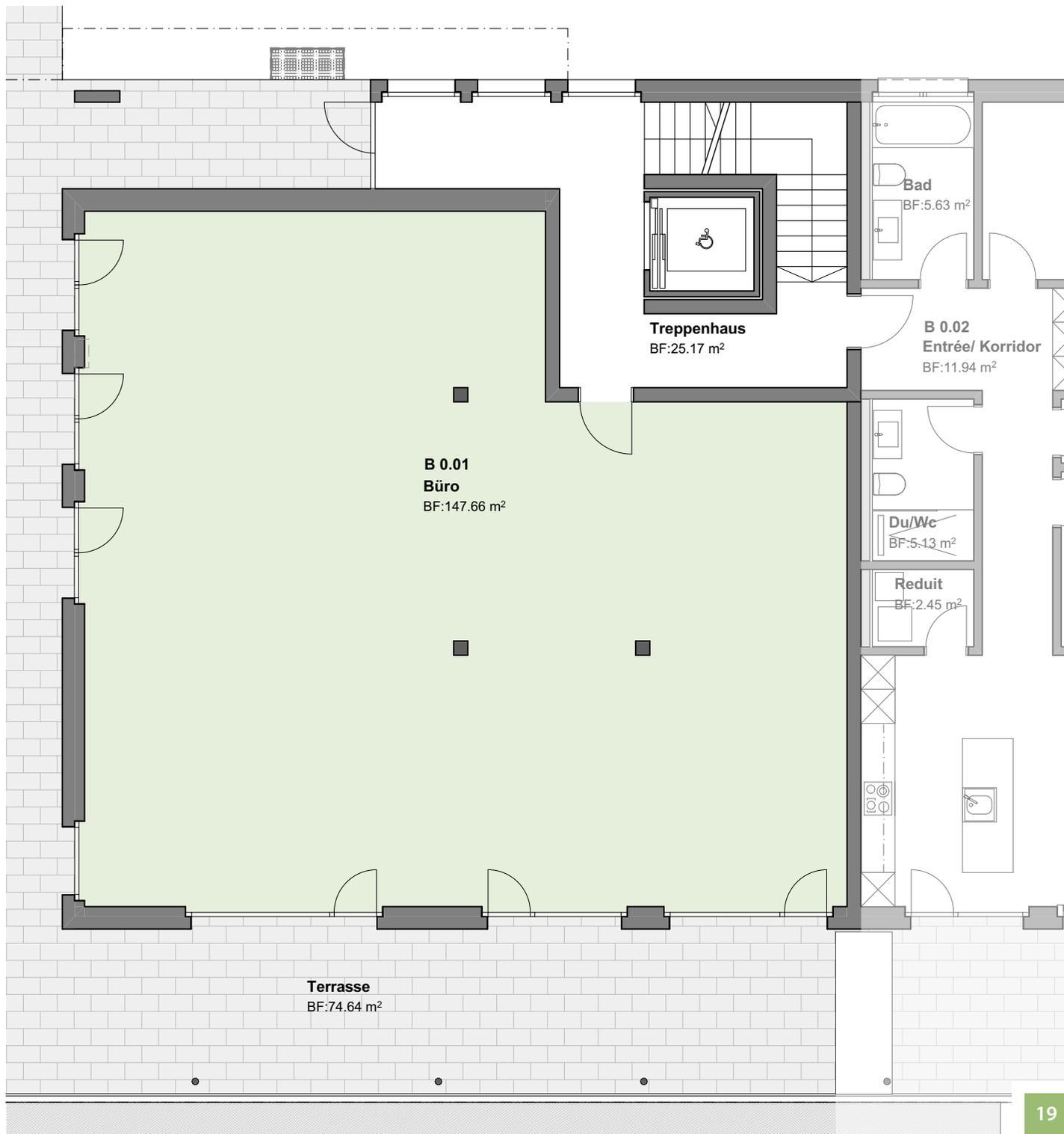


Gewerbe B 0.01

AGF: 148 m²
NWF: 146 m²



Massstab 1:100

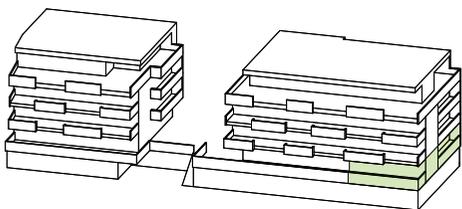


HAUS B
ERDGESCHOSS

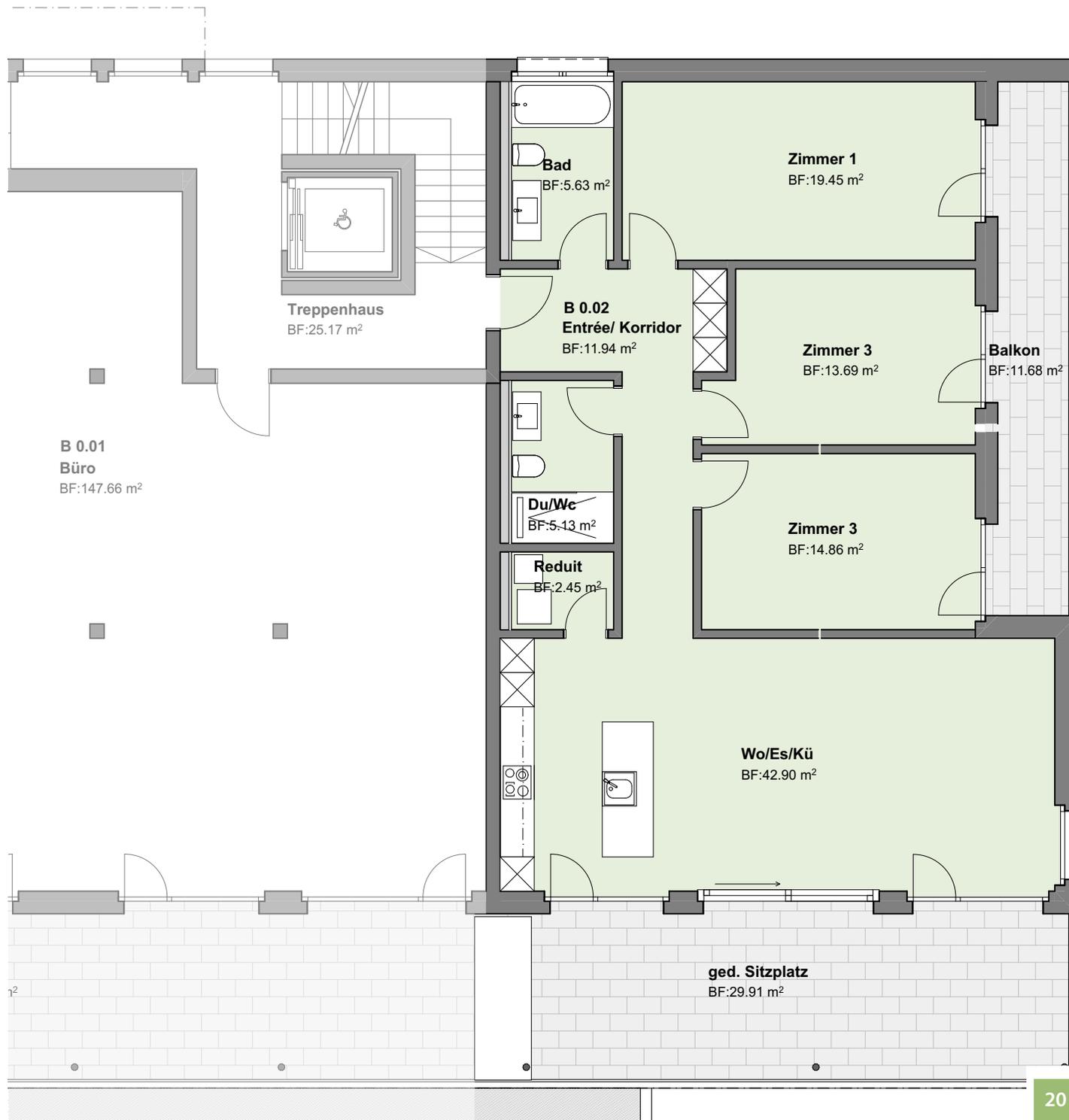


Wohnung B 0.02
4.5 Zimmer-Wohnung

AGF: 124 m²
NWF: 116 m²



Massstab 1:100



WOHNEN AM STÄGBACH

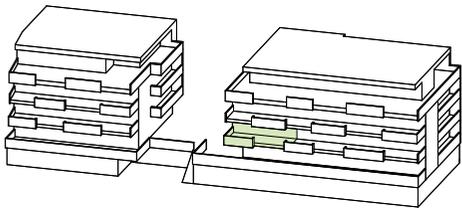
04. FEBRUAR 2019

HAUS B 1. OBERGESCHOSS



Wohnung B 1.01
3.5 Zimmer-Wohnung

AGF: 114 m²
NWF: 107 m²



Massstab 1:100



WOHNEN AM STÄGBACH

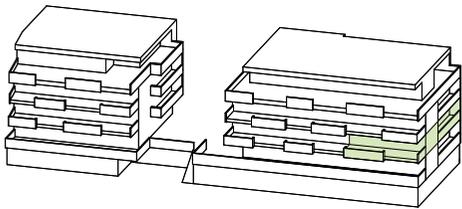
04. FEBRUAR 2019

HAUS B 1. OBERGESCHOSS



Wohnung B 1.03 4.5 Zimmer-Wohnung

AGF: 124 m²
NWF: 116 m²



Massstab 1:100



WOHNEN AM STÄGBACH

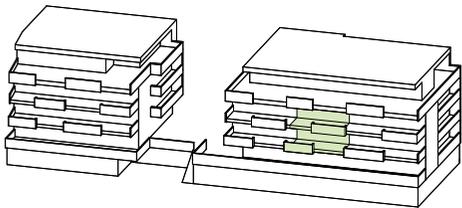
04. FEBRUAR 2019

HAUS B 1. OBERGESCHOSS

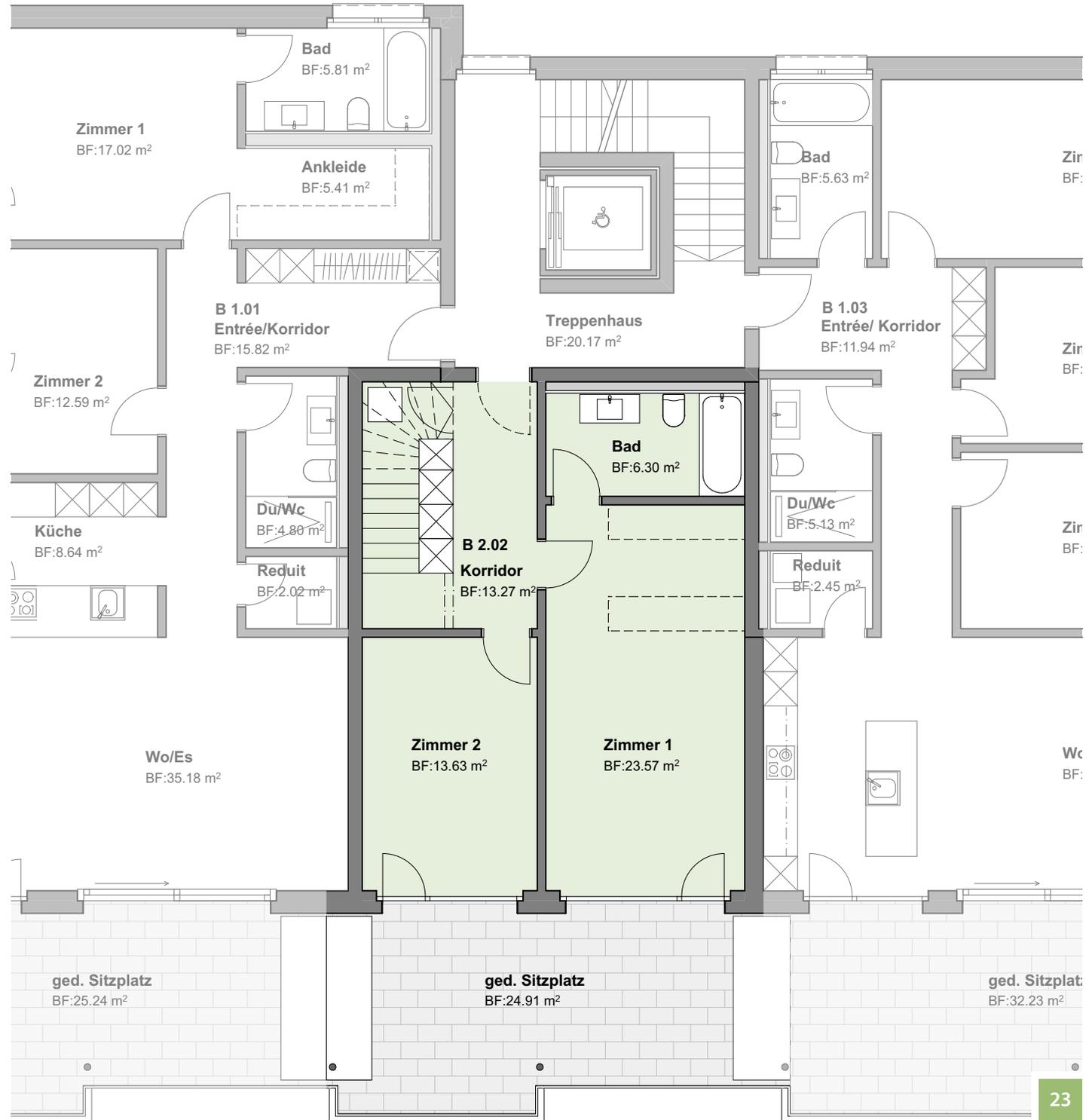


Wohnung B 2.02 3.5 Zimmer-Wohnung

AGF: 120 m²
NWF: 108 m²



Massstab 1:100

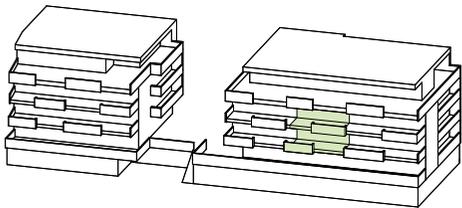


HAUS B
2. OBERGESCHOSS

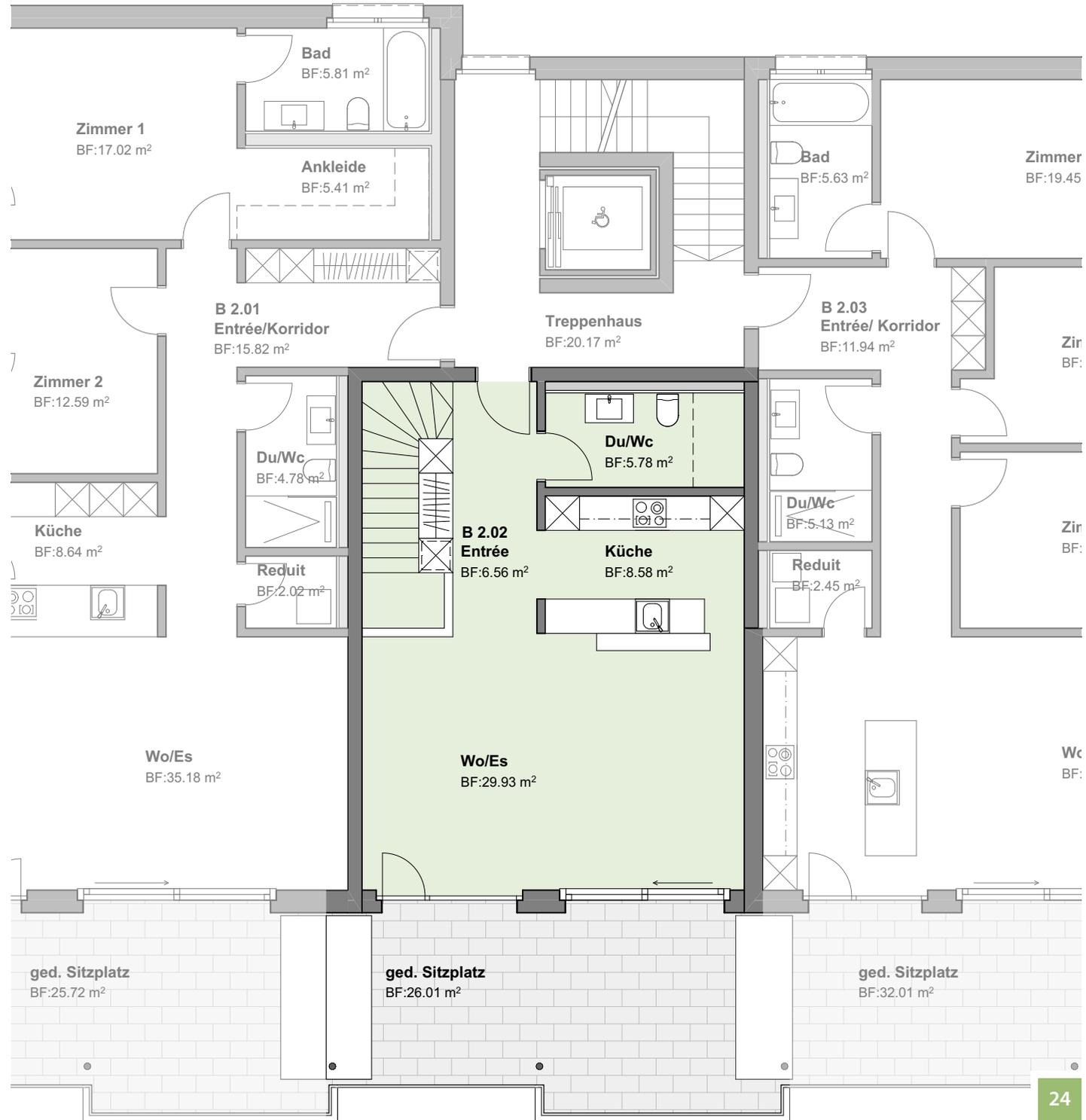


Wohnung B 2.02
3.5 Zimmer-Wohnung

AGF: 120 m²
NWF: 108 m²



Massstab 1:100



WOHNEN AM STÄGBACH

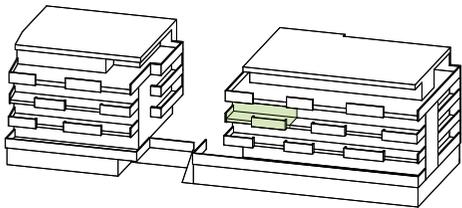
04. FEBRUAR 2019

HAUS B 2. OBERGESCHOSS



Wohnung B 2.01 3.5 Zimmer-Wohnung

AGF: 114 m²
NWF: 107 m²



Massstab 1:100

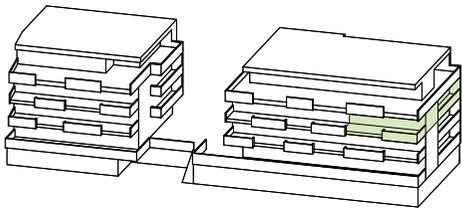


HAUS B
2. OBERGESCHOSS

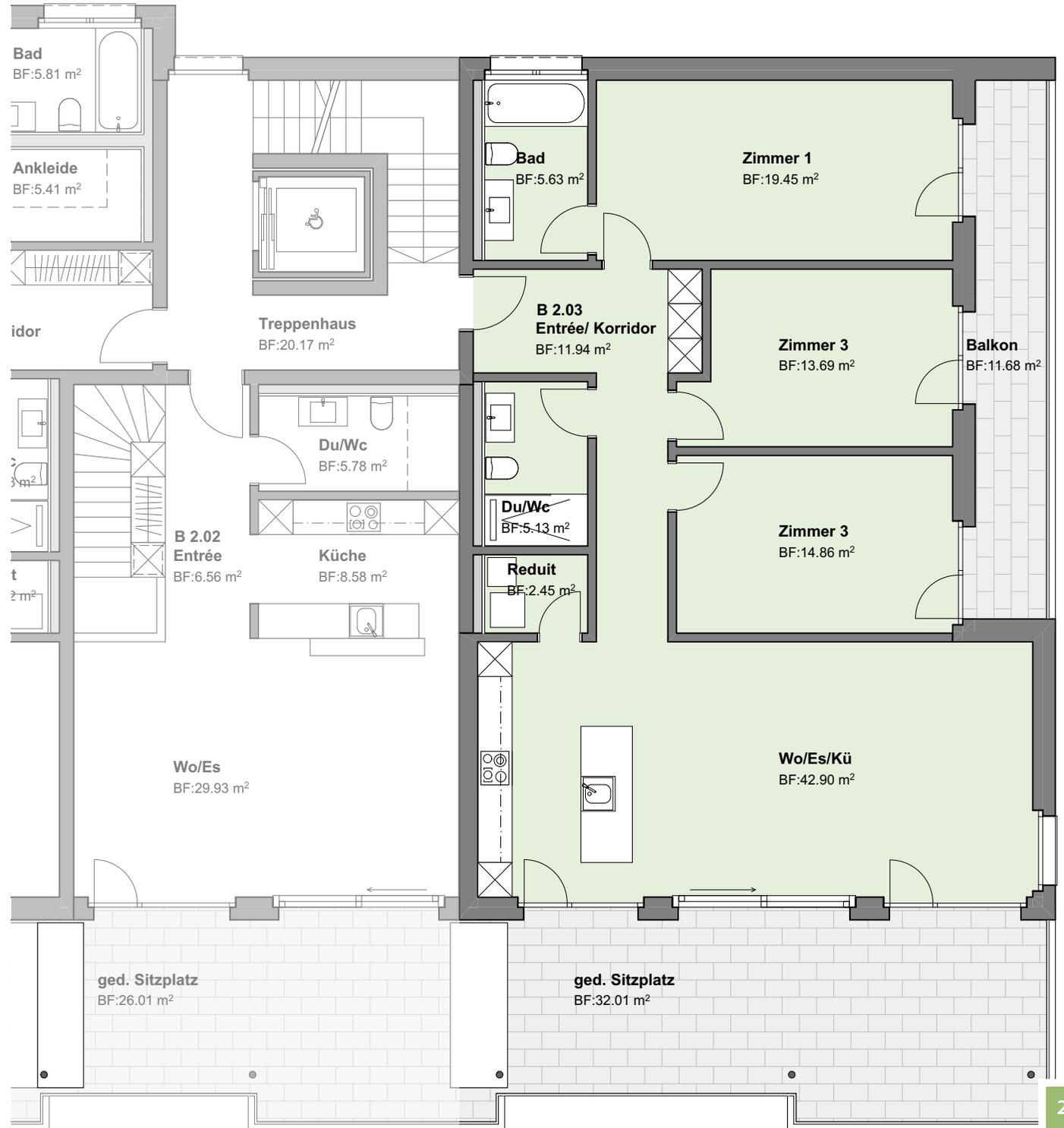


Wohnung B 2.03
4.5 Zimmer-Wohnung

AGF: 124 m²
NWF: 116 m²



Massstab 1:100

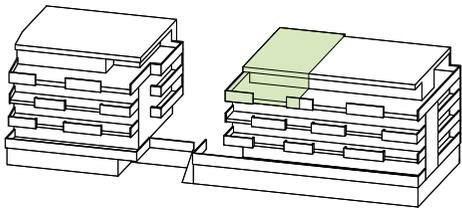


HAUS B
ATTIKAGESCHOSS



Wohnung B 3.01
3.5 Zimmer-Wohnung

AGF: 109 m²
NWF: 104 m²



Massstab 1:100

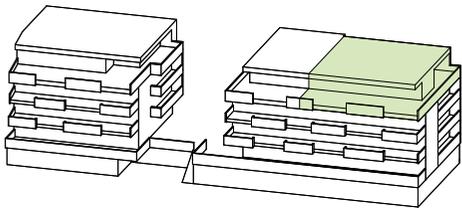


HAUS B
ATTIKAGESCHOSS



Wohnung B 3.02
4.5 Zimmer-Wohnung

AGF: 127 m²
NWF: 120 m²



Massstab 1:100



BAUBESCHRIEB WOHNHÄUSER AM STÄGBACH BALDEGG, WOHNUNGEN

Konstruktion

- Untergeschoß: Sämtliche Außenwände sowie Bodenplatte, Decken, Stützen und Tragwände in Beton.
- Zwischenwände in Kalksandstein.
- Erd- und Obergeschosse: Backsteinaußenwand mit Aussenwärmedämmung, verputzt.
- Innenwände: Backstein verputzt.
- Geschosßdecken: Beton armiert.
- Bodenaufbau Wohnräume: Betondecken, Trittschalldämmung, Unterlagsboden, Bodenbelag
- Dach: Flachdachaufbau mit Polymerbitumenbahnen; Wärmedämmung, extensiv begrünt bzw. Terrassenbelag Zementplatten sandgestrahlt.
- Das Gebäude wird gemäss den gesetzlichen Vorschriften und Normen zum Zeitpunkt der Baubewilligung konzipiert und erstellt.

Fenster

- Fenster in Holz/Metall
- Farbe innen weiss, aussen nach Farbkonzept
- Pro Wohnung eine Hebeschiebetüre beim Ausgang Terrasse / gedeckter Sitzplatz.
- Isolierverglasung U-Wert 0.7 W/m²K
- Fenster mit Grundsicherheit ausgerüstet.

Sonnenschutz

- Verbundraffstoren elektrisch bedient
- Bei den Nasszellen Verbundraffstoren mit Handantrieb
- Attika: 1 Ausstellstore Grösse 200 Ausladung mit Elektroantrieb.
- EG - 2. OG: 1 Ausstellstore Westseitig Grösse 200 Ausladung mit Handantrieb

Elektroanlagen

- Steckdosen, Schalter und Lampenstellen in der üblichen Anzahl.
- Sternförmige Verrohrung ab Wohnungsverteiler für TV und TT
- Telefon- und TV-Anschluss im Wohnzimmer sowie im Elternschlafzimmer.
- Je ein Leeranschluss TT + TV in restl. Schlafräumen.
- Im Bereich Korridor/Küche Aufbauleuchten.
- Leerrohr für WC-Dusche im Bad/WC.
- Sonnerie mit Gegensprechanlage.
- Außensteckdose und Lampenleitungen auf Balkon und Terrasse.

- Treppenhausbeleuchtung mit Bewegungsmelder geschaltet
- Automatische Zugangsbeleuchtung.
- Licht und Steckdose im Kellerabteil wird über Wohnungszähler abgerechnet.

Heizung/Warmwasser

- Das Heizsystem wird mit einer Wärmepumpe (Erdsonde) ausgeführt.
- Fußbodenheizung in allen bewohnten Räumen.
- Benutzerabhängige Heiz-, Warm- und Kaltwassermessung.

Lüftung Nasszellen

- Abluftsystem über Dach für die innenliegenden Nasszellen.

Lüftung Wohnung

- Komfortlüftungsanlagen für alle Wohnungen (ohne Klimatisierung, Be- und Entfeuchtungsanlage; reiner minimaler Luftwechsel aus bauphysikalischen Gründen).
- Pro Einheit ein autonomes Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung (Enthalpietauscher mit Wärme- und Feuchterückgewinnung) inkl. Bedieneinheit zur Stufenwahl Luftmenge.
- Aussenluftfassung und Fortluftauslass über Dach. Zuluft- und Abluftführung in der Decke eingelegt.
- Zuluftauslässe (Designgitter) im Wohnbereich und den Zimmer.
- Abluftauslässe (Designgitter) in der Küche und den Nasszellen.

Sanitäre Anlagen und Apparate

- Sanitärapparate in weiß. Garnituren in Chrom.
- Duschtasse inkl. Glastrennwand.
- Klosettanlagen mit Unterputzpülkasten.
- Budget zu Gunsten Käuferschaft gemäss Listen Preisbasis 2017

3.5 Zi Wohnungen: Fr. 13'800.-brutto inkl. MwSt
4.5 Zi Wohnungen: Fr. 13'800.-brutto inkl. MwSt

Attika

3.5 Zi Wohnungen: Fr. 13'800.-brutto inkl. MwSt
4.5 Zi Wohnungen: Fr. 13'800.-brutto inkl. MwSt
6.5 Zi Wohnungen: Fr. 17'700.-brutto inkl. MwSt

- Allfällige Mehr-oder Minderauswahl werden mit 10% Rabatt abgerechnet.
- Jede Wohnung besitzt einen Raum, in welchem eine Waschmaschine und ein Kondensationstumbler GU-seitig als Turm geliefert und montiert wird.

Küche

- Budget zu Gunsten Käuferschaft inkl. Küchenrückwand.
- Die Küchenabluft erfolgt mit Umluft.

3.5 Zi Wohnungen: Fr. 24'000.-netto inkl. MwSt
4.5 Zi Wohnungen: Fr. 25'000.-netto inkl. MwSt

Attika

3.5 Zi Wohnungen: Fr. 30'000.- netto inkl. MwSt
4.5 Zi Wohnungen: Fr. 30'000.- netto inkl. MwSt
6.5 Zi Wohnungen: Fr. 35'000.- netto inkl. MwSt

Waschküche

- In der Waschküche UG werden die Anschlüsse für eine zusätzlich gemeinsame Waschmaschine vorgesehen.
- Zudem befinden sich dort ein Ausgussbecken und eine Wäschehänge.
- Zusätzlich wird in der Waschküche ein Luftentfeuchtungsgerät montiert.

Transportanlagen

- Der Lift befindet sich im Treppenhaus.
- Attika: Mit Attikasteuerung und direktem Zugang ins Geschoss mit Abschlussstüre bei Haus A.

Gipserarbeiten

- Sämtliche Wände Abrieb 1.5mm gestrichen.
- Sämtliche Decken (Wohnungen) in Weissputz gestrichen.
- Wände und Decken im Treppenhaus mit Abrieb gestrichen.

Schlosserarbeiten

- Handlauf auf Balkonen und Terrassen in Chromstahl.
- Einseitiger Handlauf im Treppenhaus
- Briefkastenanlage

Schreinerarbeiten

- Innentüren aus Röhrenspan Kunstharzfolie belegt.
- Stahlzargen gestrichen.
- Wohnungseingangstüren als Zargentüren, Spion und Dreipunktverschluss.
- Garderobe im Korridor aus Spanplatten kunstharzbeschichtet mit Dickkanten.

Schliessanlage

- Koordinierte Schliessanlage über Wohnung, Keller, Briefkasten und Einstellhalle.

Bodenbeläge

- Sämtliche Räume in Parkett/Platten per m² Fr. 120.- netto inkl. MwSt, inkl. Sockel und Zuschläge.
- Boden in Kellerräumen mit Bodenfarbe gestrichen.
- Terrassen Attika, sowie Balkonbeläge Obergeschoss aus grauen sandgestrahlten Zementplatten gefast 30 x 60 cm.,
- Gedeckte Sitzplätze EG grauen sandgestrahlten Zementplatten 30 x 60 cm.

Wandbeläge

- In Sanitärräumen Plattenbeläge bis 2.00 m hoch geführt.
- Budget-Preis pro m² Fr. 120.- netto inkl. MwSt, inkl. Zuschläge und Decorplatten.
- Alle anderen Wohnraumwände sind in Abrieb 1.5 mm gestrichen.
- Kellerwände in Kalksandsteinen roh; Wände in Korridoren Untergeschoss gestrichen.

Geräteraum Balkon/Sitzplatz

- Zur Wohnung gehört ein Geräteraum, welcher sich auf dem Balkon befindet. Konstruktion in Holz mit Schichtstoffplatten verkleidet.

Autoeinstellplätze/Motorradeinstellplätze

- Die Autoeinstellplätze befinden sich in der Einstellhalle im Untergeschoss.
- Pro Einstellplatz wird ein Sender für die automatisierten Tore bei der Einfahrt abgegeben.

Veloraum/Kinderwagen

- Velo- und Kinderwagenraum im UG. Für die Fahrräder wird eine Einstellvorrichtung montiert.

Keller

- Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil, welches sich im Untergeschoß befindet.
- Es ist mittels Holzrostwand abgetrennt und über den Wohnungsschlüssel abschliessbar.
- Licht und Steckdose im Raum werden über den Wohnungszähler abgerechnet.

Umgebung

- Gehwege, Zufahrten, Sitzplätze und Parkplätze mit Betonverbundsteinen und Asphalt.
- Kinderspielfeld vor der Westseite des Wohnhauses B.
- Bepflanzung mit einheimischen Büschen und Bäumen.

Vorbehalte

- Im Rahmen der Projektausführung ist es der Bauherrschaft/TU gestattet, kleinere Abweichungen beim Ausführungsbeschrieb oder den Plänen vorzunehmen, ohne dass die Qualität dadurch beeinträchtigt wird.
- Das Material- und Farbkonzept wird durch die Bauherrschaft alleine bestimmt.

Ausbau Optionen

- Für die Wohnung gilt der beschriebene Grundstandard.
- Es besteht die Möglichkeit, bei rechtzeitiger Bestellung, persönliche Ausbauvarianten zu wählen.
- Mehr- oder Minderpreise, welche aus Änderungen gegenüber dem Bau- und Raumbeschrieb resultieren, werden separat abgerechnet.
- Mehr- und Minderpreise, welche aus den Budgetposten (z.B. m²-Preis Bodenbeläge) hervorgehen, werden netto verrechnet, das heisst, ohne GU-Zuschlag.
- Alle übrigen Änderungen werden mit einem GU-Zuschlag von 10% verrechnet.
- Die kontrollierte Wohnungslüftung kann gegen einen Minderpreis weggelassen werden.

RAUMAUSBAUBLATT

Entrée/Korridor:

- Boden Belag nach Wahl Fr. 120.-/m² inkl. Sockel u. Zuschl.
- Wände Abrieb 1.5 mm gestrichen
- Decke Weissputz gestrichen

Küche:

- Boden Belag nach Wahl Fr. 120.-/m² inkl. Sockel u. Zuschl.
- Wände Abrieb 1.5 mm gestrichen
- Decke Weissputz gestrichen

Wohnen/Essen:

- Boden Belag nach Wahl Fr. 120.-/m² inkl. Sockel u. Zuschl.
- Wände Abrieb 1.5 mm gestrichen
- Decke Weissputz gestrichen

Zimmer:

- Boden Belag nach Wahl Fr. 120.-/m² inkl. Sockel u. Zuschl.
- Wände Abrieb 1.5 mm gestrichen
- Decke Weissputz gestrichen

Bad/WC:

- Boden Keram. Platten Fr. 120.-/m² inkl. Zuschläge
- Wände Keram. Platten 2.00 m hoch Fr. 120.-/m², Abrieb
- Decke Weissputz gestrichen

Du/WC:

- Boden Keram. Platten Fr. 120.-/m² inkl. Zuschläge
- Wände Keram. Platten 2.00 m hoch Fr. 120.-/m², Abrieb.
- Decke Weissputz gestrichen

Reduit:

- Boden Belag nach Wahl Fr. 120.-/m² inkl. Sockel u. Zuschl.
- Wände Abrieb 1.5 mm gestrichen
- Decke Weissputz gestrichen

Balkon/ged. Sitzplatz:

- Boden Zementplatten (sandgestrahlt) 30 x 60 cm grau
- Wände Abrieb Fassade
- Decke Beton (westseitig), Akustikdecke (ost- nordseitig)

Treppenhaus:

- Boden Kunststeinbelag oder Granit
- Wände Abrieb 1.5 mm gestrichen
- Decke Abrieb 1.5 mm gestrichen

Keller:

- Boden Zementüberzug roh, gestrichen
- Wände Kalksandstein roh
- Decke Beton schalungsglatt roh

Waschen:

- Boden Zementüberzug roh, gestrichen
- Wände Kalksandstein roh, gestrichen
- Decke Beton schalungsglatt roh

Korridor:

- Boden Zementüberzug roh, gestrichen
- Wände Kalksandstein roh, gestrichen
- Decke Beton schalungsglatt roh, gestrichen