



MINER**G**IE

erlismatt   
in der natur zu hause

# 10 Terrassenhäuser in Eggenwil

exklusiv – luxuriös – naturnah

[www.erlismatt.ch](http://www.erlismatt.ch)

# Projektdokumentation

## Inhalte

Eggenwil – Gemeinde an der Reuss	3
Projektbeschreibung	4
Impressionen (Visualisierungen)	5
Gesamtsituation mit Zufahrt, Parkplätze, Garagen	8
Querschnitte (Hanglage)	9
Übersicht der 10 Terrassenhäuser	11
Erlismattweg 2 (reserviert)	12
Erlismattweg 4 (reserviert)	14
Erlismattweg 6	16
Erlismattweg 8 (reserviert)	18
Erlismattweg 10	20
Erlismattweg 12	22
Erlismattweg 14	24
Erlismattweg 16	26
Erlismattweg 18 (reserviert)	28
Erlismattweg 20 (reserviert)	30
Optionale Aussenparkplätze (3 von 4 verfügbar)	32
Allgemeine Bedingungen	33
Baubeschrieb	34
Kontaktinformation	39



Bilder und Fotos sind Visualisierungen gemäss aktuellem Projektstand. Änderungen vorbehalten. Situationen und Einrichtungsvorschläge sind typähnlich (unverbindlich). Das gezeigte Mobiliar ist nicht Teil des Kaufpreises.



## Wohngemeinde im Freiamt **Eggenwil**

Das idyllische Dorf liegt auf der Sonnenseite des Reusstals in südwestlicher Hanglage. Eggenwil hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt und verfügt über eine beachtliche Infrastruktur für ein Dorf mit rund 1100 Einwohnerinnen und Einwohnern. Der Steuerfuss beträgt moderate 106% (Stand 2023). Die Nähe zu Bremgarten mit den zwei Einkaufszentren, dem ÖV-Hub und der historischen Altstadt, bietet alles, was das Herz begehrt.

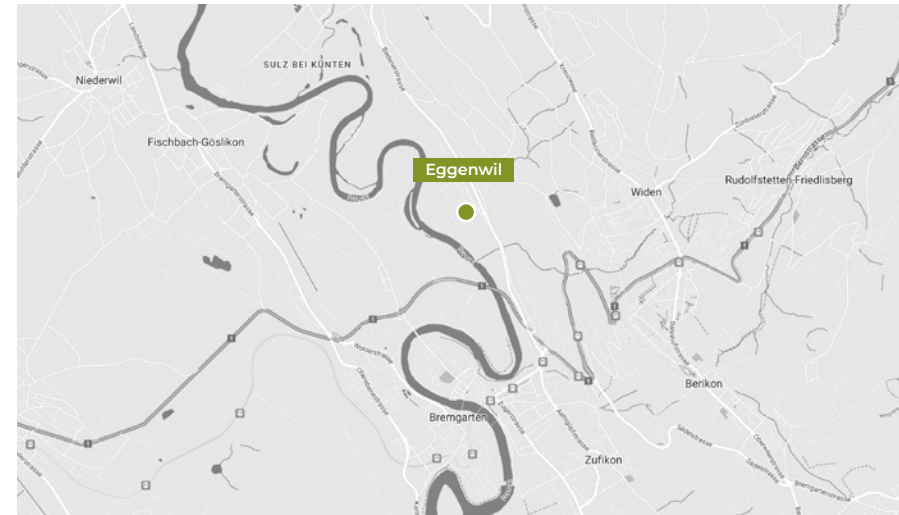
In Eggenwil selber können Kindergarten und Primarschule besucht werden. Die Oberstufe und Bezirksschule sind der Stadt Bremgarten angegliedert.

Eggenwil ist verkehrstechnisch gut gelegen und ist mit dem ÖV gut erschlossen. Die kurzen Distanzen in die Zentren von Bremgarten, Baden und Zürich sind ideal für Pendler, die dennoch die Vorzüge der ländlich geprägten Umgebung nicht missen möchten.

Ein wichtiges Qualitätsmerkmal der Gemeinde ist die Naturnähe mit einer der besten erhaltenen Fluss- und Auenlandschaften in der Reussebene mit einer überdurchschnittlichen Artenvielfalt. Das weitläufige Naherholungsgebiet ist ideal für ausgedehnte Spaziergänge und Wanderungen, sportliche Aktivitäten und Badespass im Sommer.

### Distanzen (Autostrecke ins Zentrum)

Bremgarten	2 km
Baden	14 km
Zürich	20 km
Flughafen Zürich	29 km
Zug	32 km



## Projekt Erlismatt, Eggenwil **10 exklusive Terrassenhäuser**

Der Neubau Erlismatt in Eggenwil (AG), liegt an der Hangkante oberhalb der Reuss an privilegierter Wohnlage mit Blick in die Zentralschweizer Alpen, den Jura und die nahe Reuss.

An der ruhigen, naturnahen Lage geniessen Sie viele Annehmlichkeiten. Jedes der zehn Terrassenhäuser ist hindernisfrei mit dem Lift erreichbar und verfügt über eine eigene Heizung, Boiler und Lüftungsgerät (Minergie).

Die Dächer des Parkdecks und der obersten Häuser sind mit Photovoltaikpaneelen bestückt. Die Häuser weisen einen hohen, exklusiven Ausbaustandard mit fugenlosen Belägen in den Nassräumen, Parkett, Einbauschränken und vieles mehr auf. Foodcenter, Regenbrausen, Dusch-WC, halbfreistehende Badewannen, integrierte Sitzbänke, Fireplace, Whirlpool und Schwimmbad sind Dinge, die Sie vielleicht schon bald Ihr eigen nennen und zu schätzen wissen.

Die grosszügigen Terrassen mit den überdachten Sitzplätzen, ausgestattet mit Pflanztrögen, laden zum Geniessen ein.

Über den Reussweg gelangen Sie direkt zur nahen Reuss. Das angrenzende Naherholungsgebiet ist ideal für ausgedehnte Spaziergänge und eine Vielzahl an sportlichen Tätigkeiten.

Der Ausbau der Terrassenhäuser bietet den zukünftigen Besitzerinnen und Besitzern maximale Flexibilität und ein exklusives Wohnvergnügen an einer traumhaften und unverbaubaren Lage.



Grosszügiger Wohnraum mit zentralem Fireplace. Raumhohe Fenster ermöglichen einen exklusiven Weitblick ins Grüne.



Blick über den Essbereich in die offene Küche. Das grosse Panoramafenster mit integrierter Sitzbank lädt zum gemütlichen Verweilen ein.



Die Nassräume zeichnen sich durch ein traumhaftes Ambiente, fugenlose Beläge, halbfreistehende Badewanne und hindernisfreien Zugang zur Dusche aus.





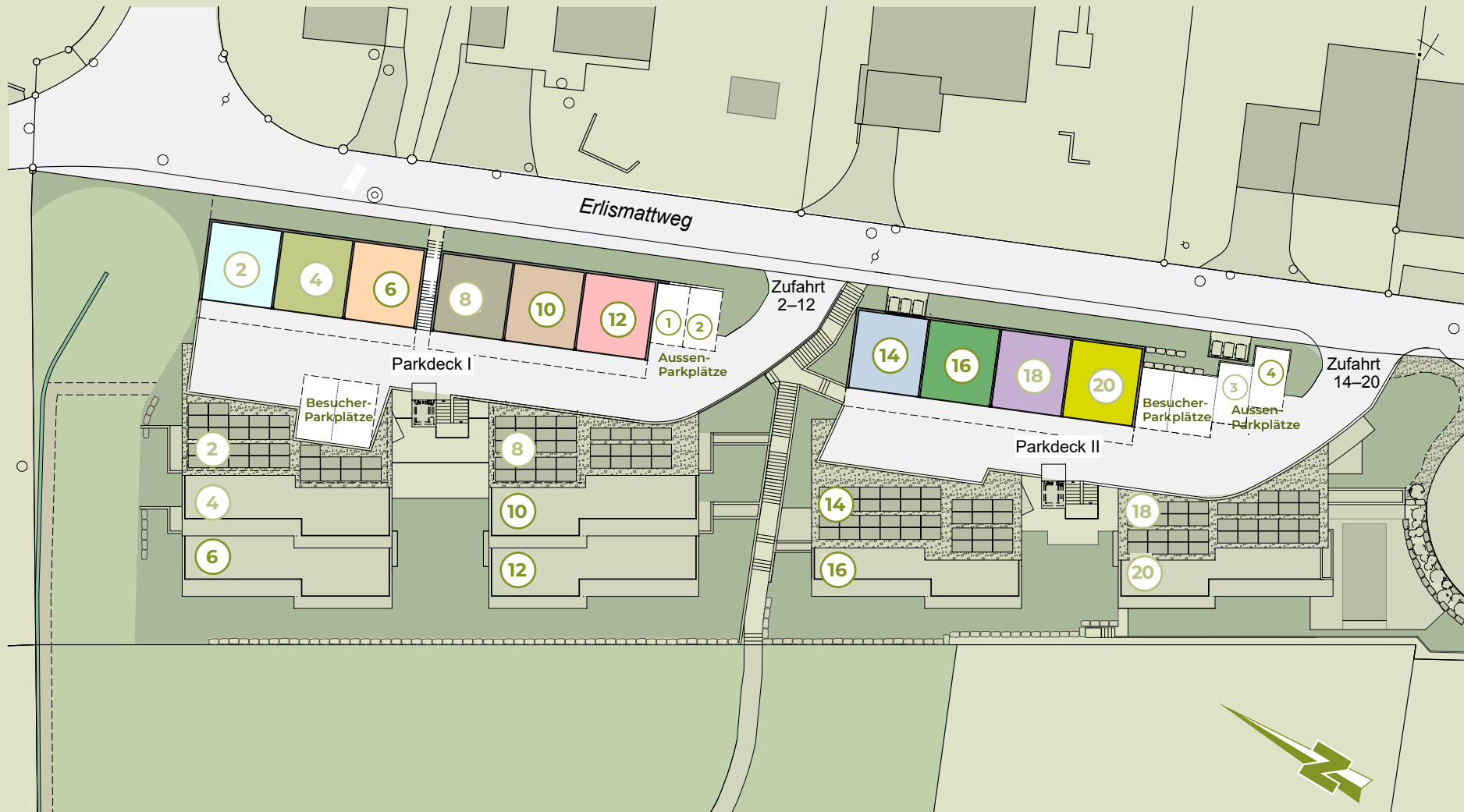
Grosser beschatteter Sitzplatz/Terrasse ausgestattet mit Pflanztrögen und transparentem Glasgeländer, das eine ungetrübte Sicht in die Natur ermöglicht.



Der Gartenpool ist dem Terrassenhaus Nr. 20 vorbehalten. Doch jede Einheit verfügt über exklusive Features, die individuell gewählt werden können.

# Gesamtsituation

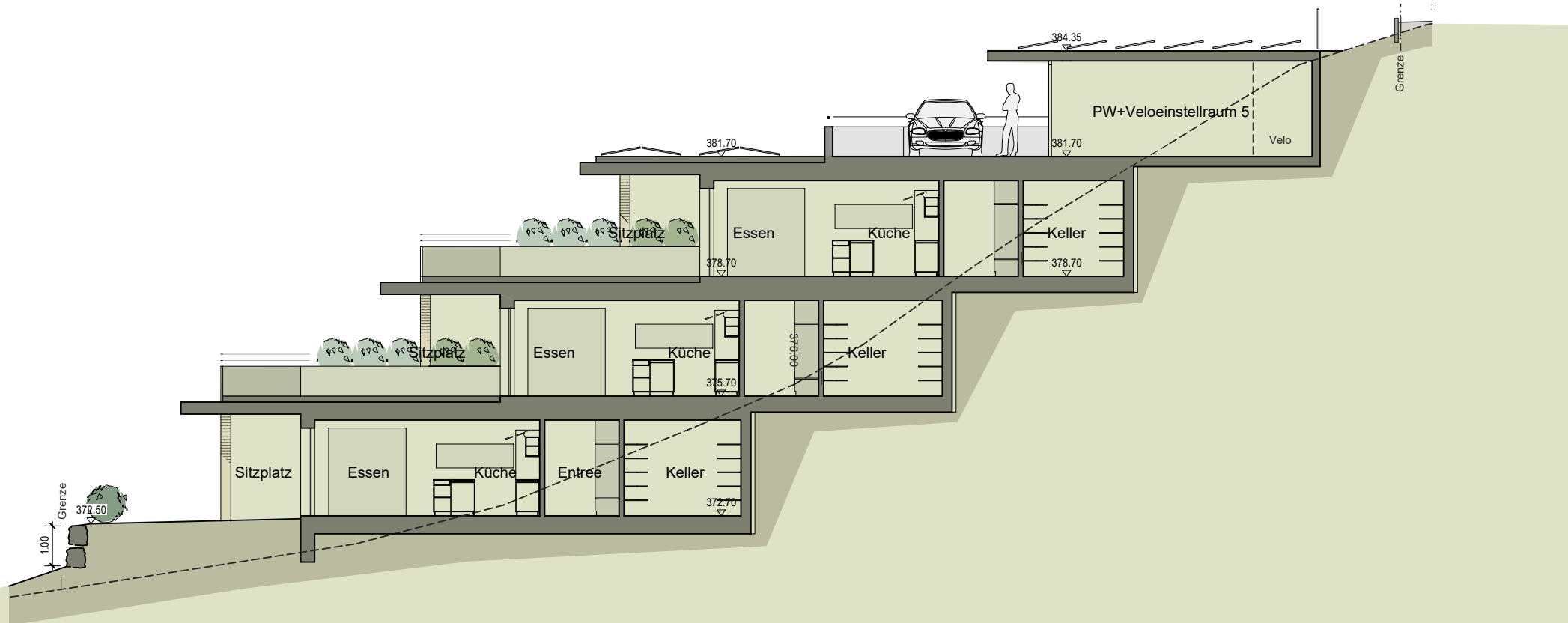
## Zufahrt und Garagenzuordnung



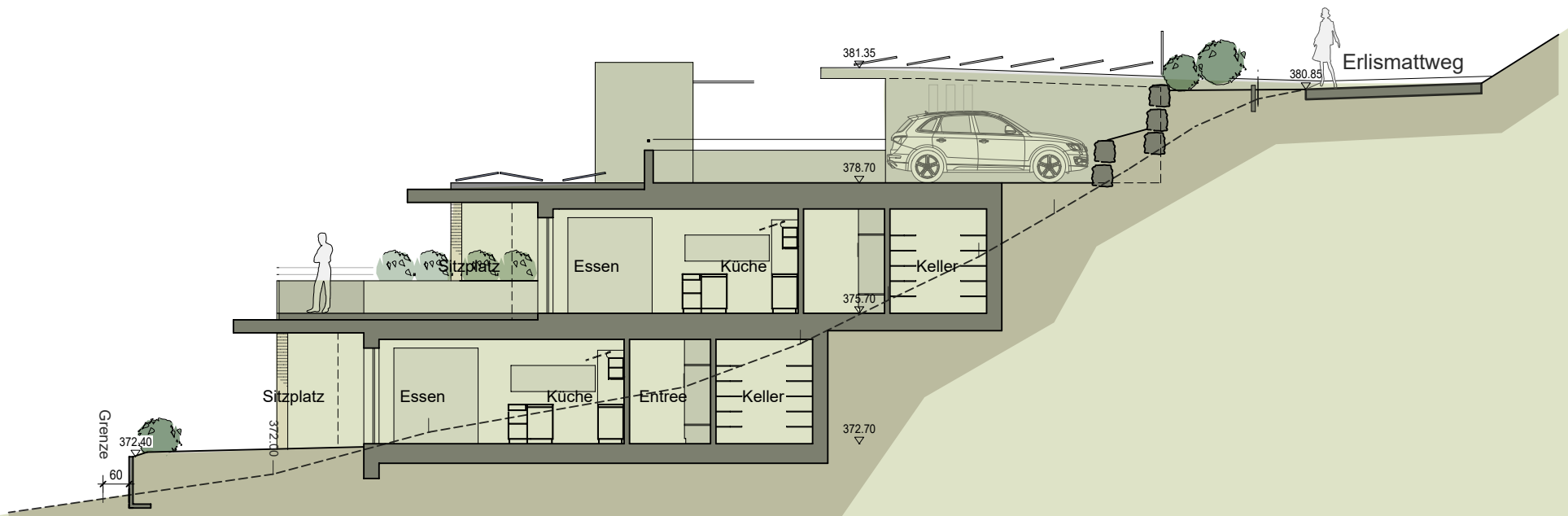


# Hanglage

## Querschnitt Erlismattweg 8/10/12



# Hanglage Querschnitt Erlismattweg 18/20



# Übersicht Erlismattweg



# RESERVIERT

## Objektbeschreibung

### Erlismattweg 2

Das 4.5-Zimmer-Terrassenhaus Erlismattweg 2 ist die nördlich liegende Attika Einheit und verfügt über einen unverbaubaren Ausblick in die Zentralschweizer Alpen, den Jura und zur nahen Reuss. Dem Terrassenhaus eigen ist ein grosser seitlicher Gartenanteil, was speziell ist für einen Attika-Haustyp.

#### Besonderheiten, die dieses Objekt auszeichnen

- grosser seitlicher Grünanteil mit einheimischer Bepflanzung
- eingekiester Weg entlang Grenze zum Reussweg
- Terrasse und Garten (seitlich) miteinander erschlossen
- Raum für Gartengeräte mit direktem Zugang in den Keller
- Küche mit Foodcenter und Kochinsel
- schräger Erker mit integrierter Sitzbank
- eigene Heizung, Lüftung und Warmwasserboiler

#### Objektdetails

Typ	4.5-Zimmer Attika
Netto Geschossfläche	145.9 m <sup>2</sup>
Technikraum	17.4 m <sup>2</sup>
Terrasse gedeckt/beschattet	39.6 m <sup>2</sup>
Aussennutzfläche	377.3 m <sup>2</sup>
Preis Terrassenhaus	1750 000.-
Preis Doppelgarage	80 000.-
Preis Total	1830 000.-

Sämtliche Preise in Schweizer Franken CHF



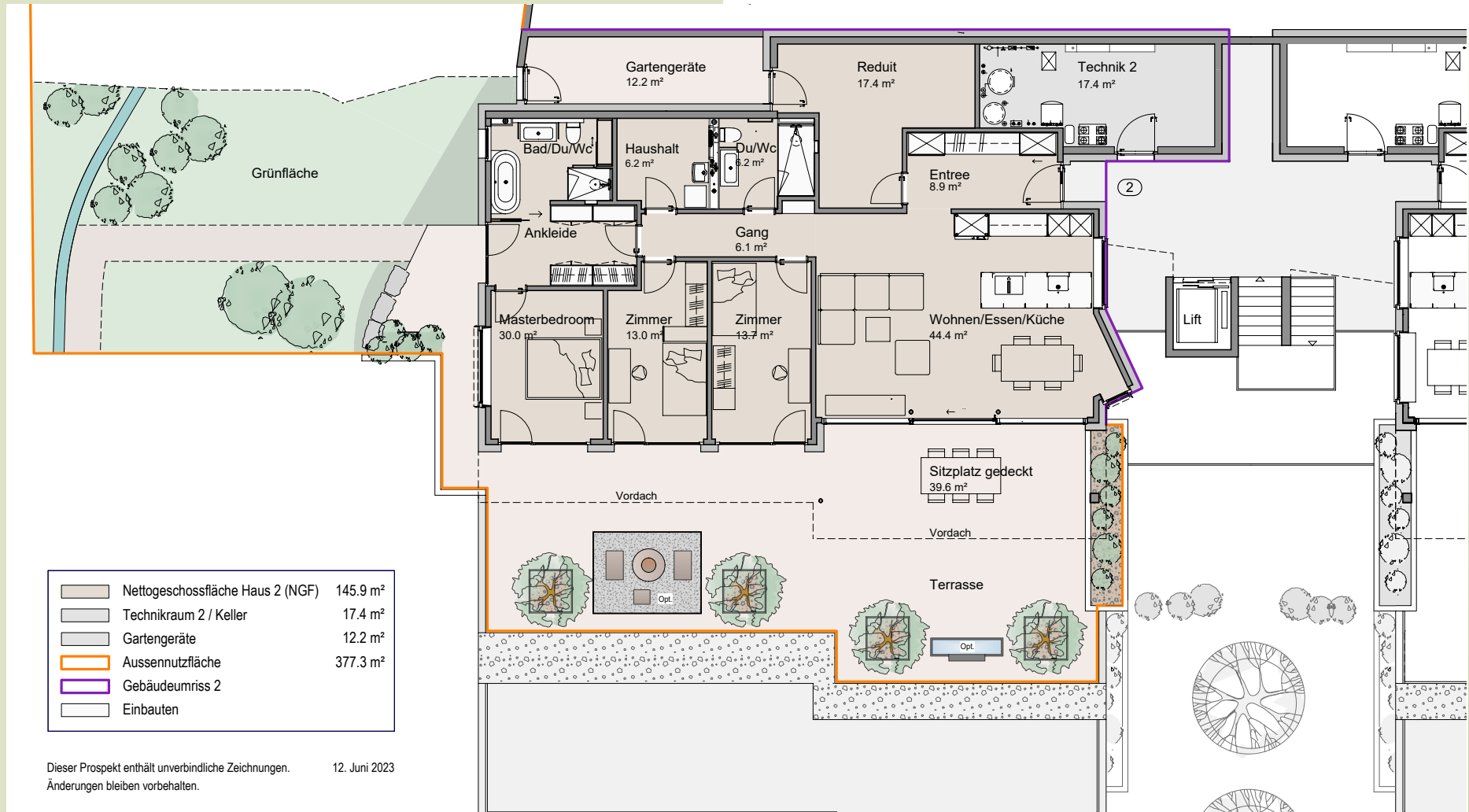
# RESERVIERT

Standard

## Erlismattweg 2



1 m 2 m 3 m 4 m



Dieser Prospekt enthält unverbindliche Zeichnungen. 12. Juni 2023  
Änderungen bleiben vorbehalten.

# RESERVIERT

## Objektbeschreibung

### Erlismattweg 4

Das 4.5-Zimmer-Terrassenhaus Erlismattweg 4 ist die nördlich und mittig liegende Einheit (2. Geschoss). Das Terrassenhaus verfügt über einen seitlichen Gartenanteil, einen unverbaubaren Ausblick in die Zentralschweizer Alpen, den Jura und die nahen Reuss.

#### Besonderheiten, die dieses Objekt auszeichnen

- grosser seitlicher Grünanteil mit einheimischer Bepflanzung
- eingekierter Weg entlang Grenze zum Reussweg
- seitlicher Sitzplatz, teils überdacht
- Terrasse und Garten miteinander erschlossen
- Küche mit Foodcenter und Kochinsel
- teilintegrierte Sitzbank Essen
- eigene Heizung, Lüftung und Warmwasserboiler

#### Objektdetails

Typ	4.5-Zimmer
Netto Geschossfläche	143.6 m <sup>2</sup>
Technikraum	18.9 m <sup>2</sup>
Terrasse gedeckt/beschattet	39.6 m <sup>2</sup>
Aussennutzfläche	187.2 m <sup>2</sup>
Preis Terrassenhaus	1730 000.-
Preis Doppelgarage	80 000.-
Preis Total	1810 000.-

Sämtliche Preise in Schweizer Franken CHF



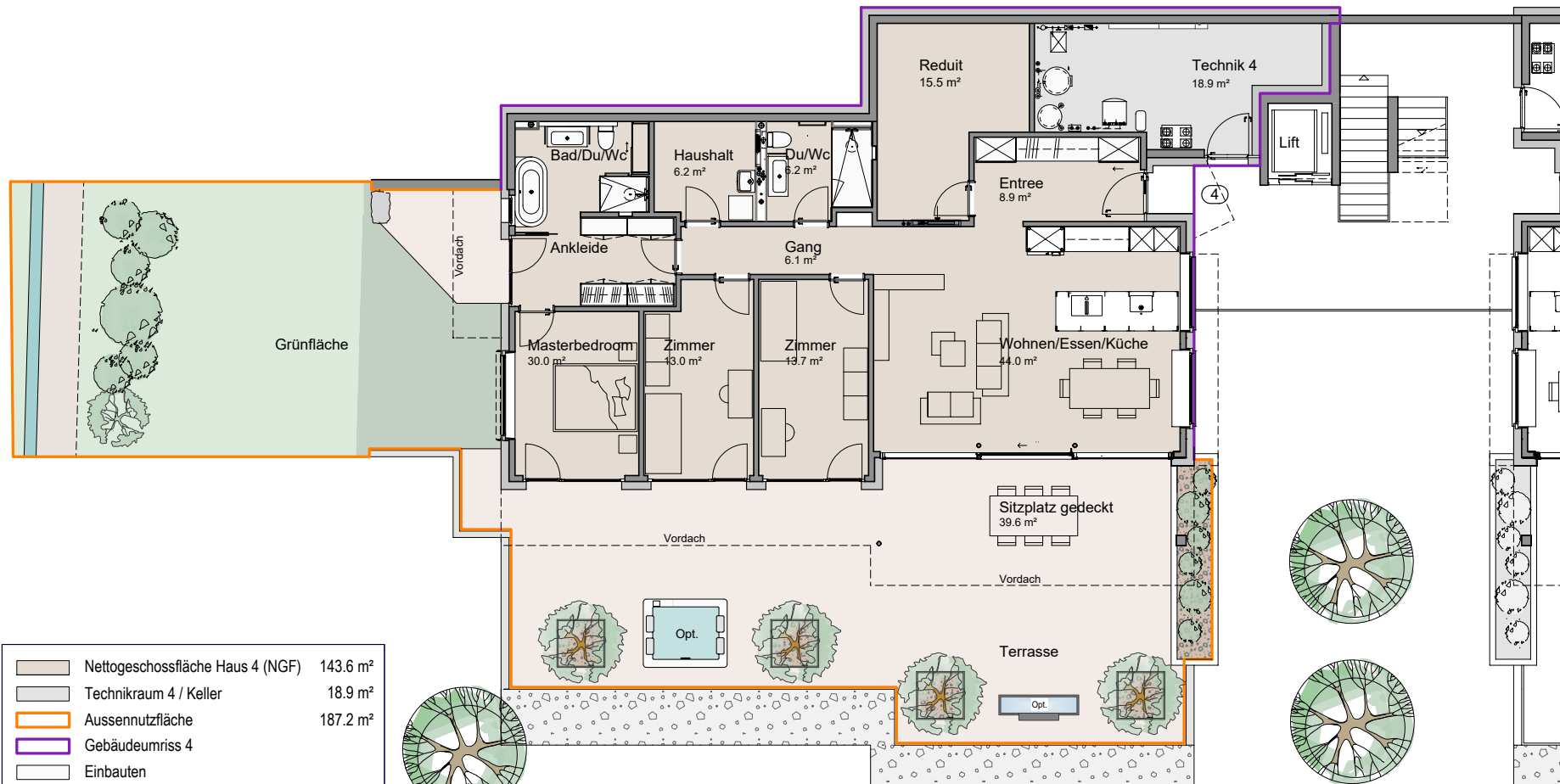
# RESERVIERT






STANDORTSSKIZZE

## Erlismattweg 4



1 m 2 m 3 m 4 m



	Nettogeschossfläche Haus 4 (NGF)	143.6 m <sup>2</sup>
	Technikraum 4 / Keller	18.9 m <sup>2</sup>
	Aussennutzfläche	187.2 m <sup>2</sup>
	Gebäudeumriss 4	
	Einbauten	

Dieser Prospekt enthält unverbindliche Zeichnungen. 12. Juni 2023  
Änderungen bleiben vorbehalten.

## Objektbeschreibung

# Erlismattweg 6

Hier handelt es sich um das nördlich gelegene 4.5-Zimmer-Terrassen-Gartenhaus. Entsprechend grosszügig ist der nutzbare Gartenbereich, direkt angrenzend an die Landwirtschaftsfläche/Blumenwiese. Von hier aus geniesst man einen wunderbaren Ausblick zur nahen Reuss und in den Jura.

### Besonderheiten, die dieses Objekt auszeichnen

- seitlicher Grünanteil mit einheimischer Bepflanzung
- eingekierter Weg entlang der Grenze zum Reussweg
- grosser Gartenanteil, direkt angrenzend an Landwirtschaftsland
- seitlicher Sitzplatz, teils überdacht
- freistehende Kochinsel, Spülbecken integriert in Küchenzeile
- Erker, vollintegrierte Sitzbank Essen
- Raumteiler mit Fireplace und integriertem Gestell
- eigene Heizung, Lüftung und Warmwasserboiler

### Objektdetails

Typ	4.5-Zimmer Garten
Netto Geschossfläche	144.6 m <sup>2</sup>
Technikraum	13 m <sup>2</sup>
Terrasse gedeckt/beschattet	39.6 m <sup>2</sup>
Aussennutzfläche	286.8 m <sup>2</sup>
Preis Terrassenhaus	1780 000.-
Preis Doppelgarage	80 000.-
Preis Total	1860 000.-

Sämtliche Preise in Schweizer Franken CHF








Die Fotos sind Visualisierungen gemäss dem derzeitigen Projektstand. Die Fotos beinhalten Einrichtungsvorschläge und sind typähnlich zum jeweiligen Projekt (unverbindlich).



# Grundriss Erlismattweg 6



1 m 2 m 3 m 4 m

	Nettogeschossfläche Haus 6 (NGF)	144.6 m <sup>2</sup>
	Technikraum 6	13.0 m <sup>2</sup>
	Aussennutzfläche	286.8 m <sup>2</sup>
	Gebäudeumriss 6	
	Einbauten	



# RESERVIERT

## Objektbeschreibung

### Erlismattweg 8

Das 4.5-Zimmer-Terrassenhaus Erlismattweg 8 ist ein Attika-Terrassenhaus und verfügt über einen unverbaubaren Ausblick in die Zentralschweizer Alpen, den Jura und zur nahen Reuss.

Dieses Terrassenhaus eignet sich perfekt für Besitzerinnen und Besitzer, die gerne im Grünen wohnen und die Natur geniessen sich aber weniger um die Gartenpflege kümmern möchten.

#### Besonderheiten, die dieses Objekt auszeichnen

- seitliche Terrasse mit Grünanteil und direktem Zugang zur Treppe
- seitlicher Sitzplatz überdacht
- Terrassen sind miteinander verbunden
- Küche mit Foodcenter, Kochinsel mit integriertem Spülbecken
- teilintegrierte Sitzbank Essen
- eigene Heizung/-Lüftung und Warmwasserboiler

#### Objektdetails

Typ	4.5-Zimmer Attika
Netto Geschossfläche	143.2 m <sup>2</sup>
Technikraum	17.4 m <sup>2</sup>
Terrasse gedeckt/beschattet	39.6 m <sup>2</sup>
Aussennutzfläche	137.0 m <sup>2</sup>
Preis Terrassenhaus	1750 000.-
Preis Doppelgarage	80 000.-
Preis Total	1830 000.-

Sämtliche Preise in Schweizer Franken CHF



# RESERVIERT

Standard

## Erlismattweg 8



## Objektbeschreibung

# Erlismattweg 10

Erlismatt 10 steht der Downing Street in nichts nach und legt noch einige Trümpfe nach. In der mittleren Einheit lebt es sich sehr annehmlich und luxuriös. Viele Raffinessen erleichtern das Leben oder lindern die Strapazen nach einem intensiven Arbeitstag. Auch hier – eine unglaubliche Aussicht in die Natur, zu den Alpen, den Jura und der nahen Reuss. Von früh bis spät besonnt mit traumhaften Sonnenuntergängen.

### Besonderheiten, die dieses Objekt auszeichnen

- seitliche Terrasse mit Grünanteil und direktem Zugang zur Treppe
- grosser, seitlicher überdachter Sitzplatz
- Terrassen miteinander verbunden
- Whirlpool mit zwei Liegeflächen, einem Sitzplatz und vielen Extras
- Küche mit Foodcenter, Kochen und Spülen auf Insel
- teilintegrierte Sitzbank Essen
- eigene Heizung/-Lüftung und Warmwasserboiler

### Objektdetails

Typ	<b>4.5-Zimmer</b>
Netto Geschossfläche	<b>146.3 m<sup>2</sup></b>
Technikraum	<b>14.1 m<sup>2</sup></b>
Terrasse gedeckt/beschattet	<b>39.6 m<sup>2</sup></b>
Aussennutzfläche	<b>152.5 m<sup>2</sup></b>
Preis Terrassenhaus	<b>1730 000.–</b>
Preis Doppelgarage	<b>80 000.–</b>
Preis Total	<b>1810 000.–</b>

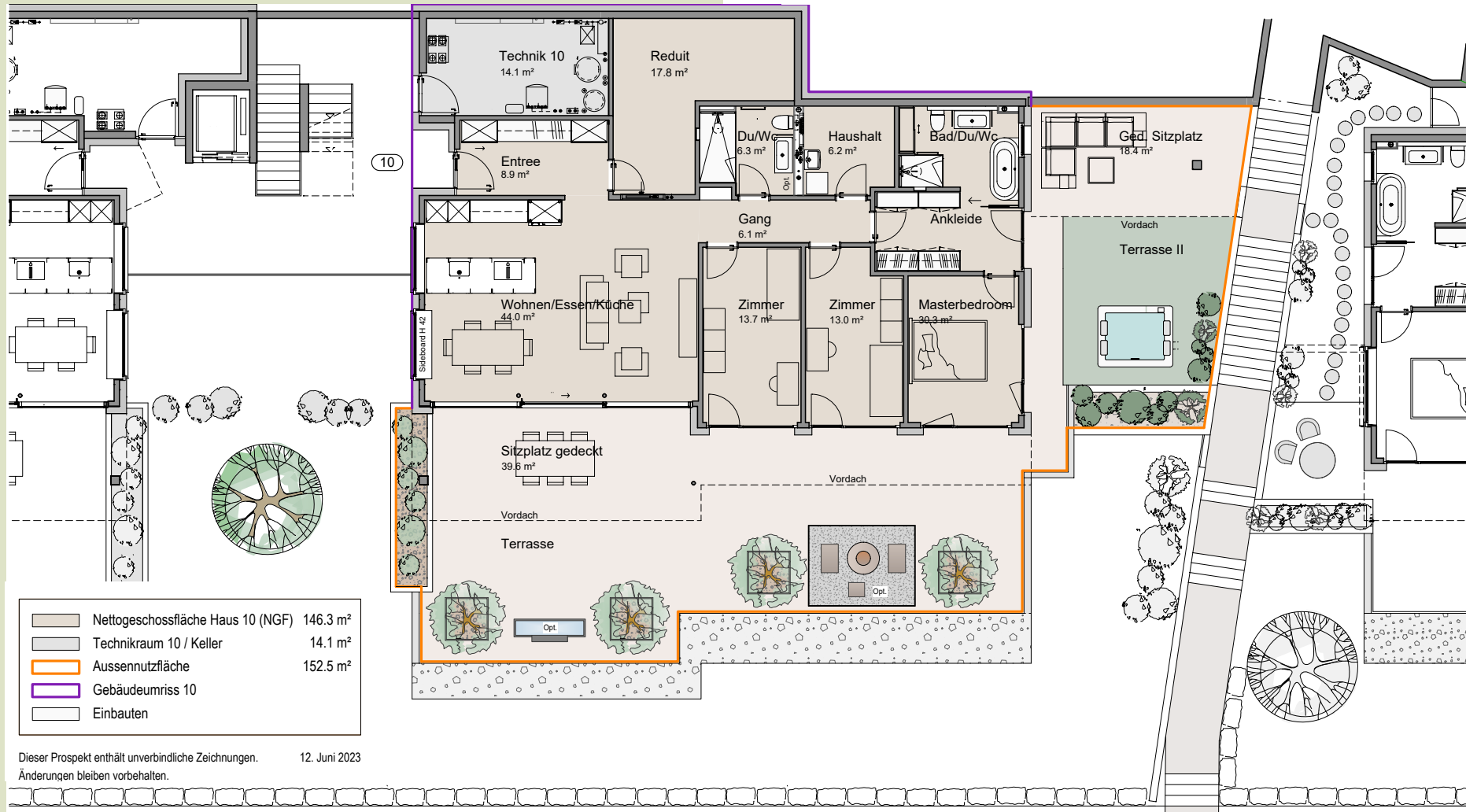
Sämtliche Preise in Schweizer Franken CHF



# Grundriss Erlismattweg 10



1 m 2 m 3 m 4 m



Dieser Prospekt enthält unverbindliche Zeichnungen. 12. Juni 2023  
Änderungen bleiben vorbehalten.

## Objektbeschreibung

# Erlismattweg 12

Das zweite 4.5-Zimmer-Terrassen-Gartenhaus glänzt mit einem grossen Gartenanteil, direkt angrenzend an die Landwirtschaftsfläche/Blumenwiese und direktem Zugang zum Fussweg an die Reuss. Sportlich interessierte Menschen lieben diese Möglichkeiten.

### Besonderheiten, die dieses Objekt auszeichnen

- grosser Gartenanteil, direkt angrenzend an Landwirtschaftsland
- grosser überdachter Sitzplatz
- Foodcenter und Kochinsel mit integriertem Spülbecken
- Erker, vollintegrierte Sitzbank Essen
- eigene Heizung, Lüftung und Warmwasserboiler

### Objektdetails

Typ	4.5-Zimmer Garten
Netto Geschossfläche	144.9 m <sup>2</sup>
Technikraum	15.3 m <sup>2</sup>
Terrasse gedeckt/beschattet	39.6 m <sup>2</sup>
Aussennutzfläche	199.6 m <sup>2</sup>
Preis Terrassenhaus	1695 000.-
Preis Doppelgarage	80 000.-
Preis Total	1775 000.-

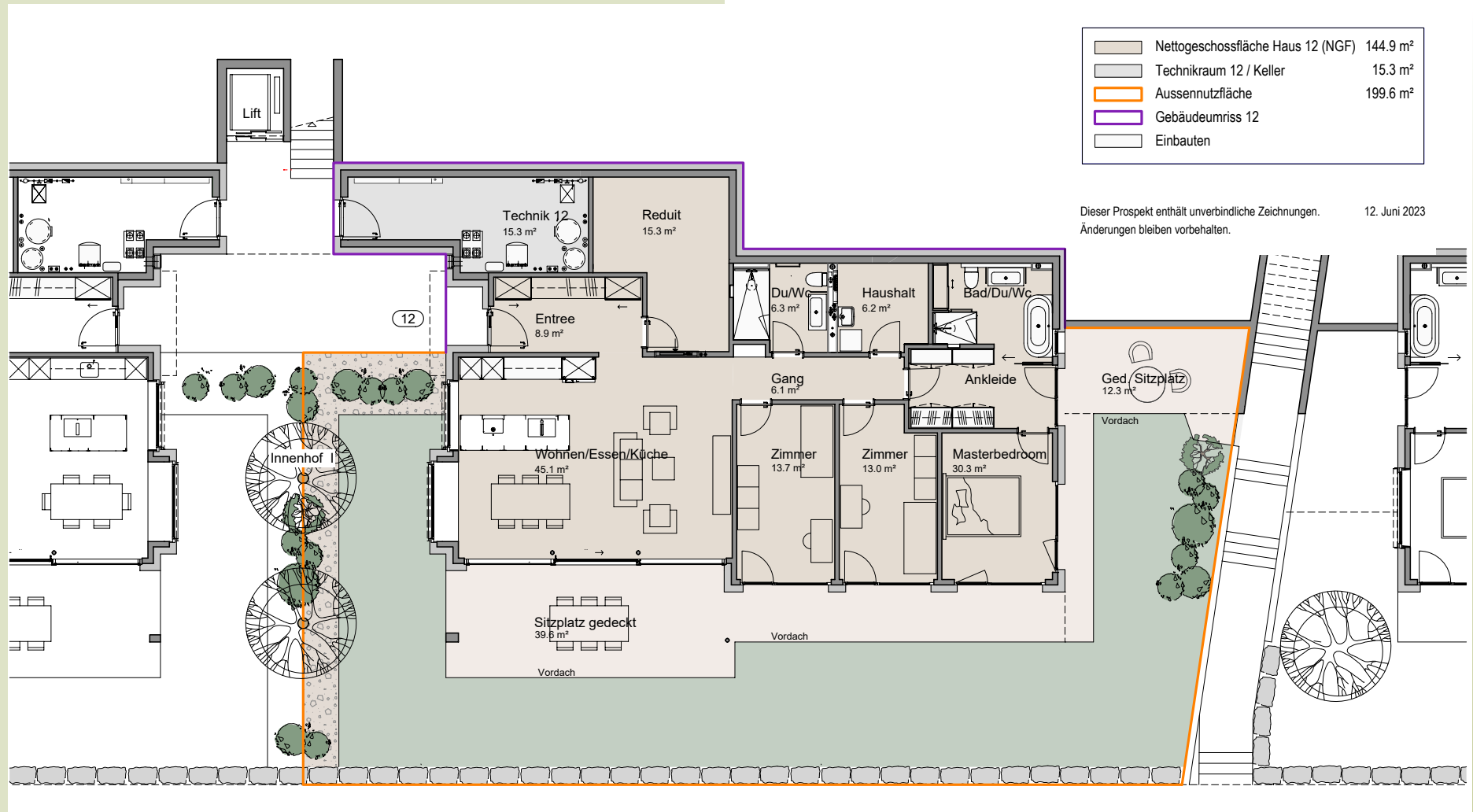
Sämtliche Preise in Schweizer Franken CHF



# Grundriss Erlismattweg 12



1 m 2 m 3 m 4 m



## Objektbeschreibung

# Erlismattweg 14

Erlismattweg 14 ist ein Attika-Terrassenhaus – perfekt geeignet für Genussmenschen, verfügt es doch über ein eigenes «Weingrotto» (optional) und eine luxuriös gestaltete Küche. Der unverbaubaren Ausblick in die Zentralschweizer Alpen, den Jura und zur nahen Reuss ist unvergleichlich.

### Besonderheiten, die dieses Objekt auszeichnen

- optionales «Weingrotto», Zugang von Aussen und Keller
- seitliche Terrasse mit Schrittplatten und Blumenstauden bepflanzt
- direkter Zugang zur Treppe/ Reussweg
- Terrasse und Garten miteinander erschlossen
- Küche mit Foodcenter, Kochinsel mit integriertem Spülbecken
- teilintegrierte Sitzbank Essen
- eigene Heizung, Lüftung und Warmwasserboiler

### Objektdetails

Typ	<b>4.5-Zimmer Attika</b>
Netto Geschossfläche	<b>142.0 m<sup>2</sup></b>
Technikraum	<b>16.1 m<sup>2</sup></b>
Terrasse gedeckt/beschattet	<b>39.6 m<sup>2</sup></b>
Aussennutzfläche	<b>113.6 m<sup>2</sup></b>
Preis Terrassenhaus (exkl. Weingrotto)	<b>1730 000.–</b>
Preis Doppelgarage	<b>80 000.–</b>
Preis Total	<b>1810 000.–</b>

Sämtliche Preise in Schweizer Franken CHF



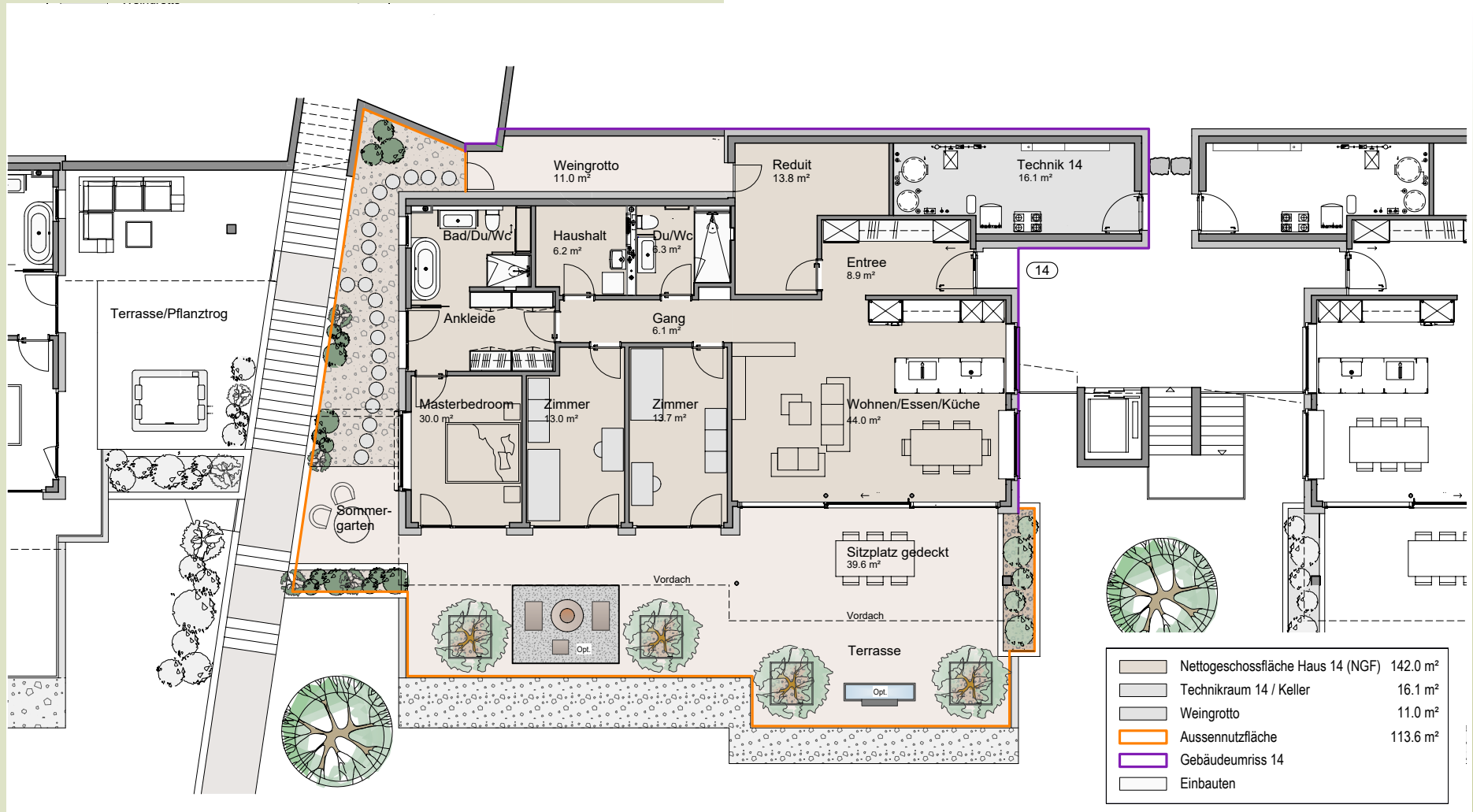
Die Fotos sind Visualisierungen gemäss dem derzeitigen Projektstand. Die Fotos beinhalten Einrichtungsvorschläge und sind typähnlich zum jeweiligen Projekt (unverbindlich).



# Grundriss Erlismattweg 14



1 m 2 m 3 m 4 m



## Objektbeschreibung

# Erlismattweg 16

Ein wahrer Traum eines Terrassen-Gartenhauses. Erlismatt 16 bietet alle Vorzüge und Annehmlichkeiten eines Terrassenhauses. Viele Raffinessen erleichtern das Leben und die top ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen. Von früh bis spät besonnt, der herrliche Ausblick in die Natur und die traumhaften Sonnenuntergänge suchen seinesgleichen.

### Besonderheiten, die dieses Objekt auszeichnen

- seitlicher Sitzplatz mit Grünanteil und direktem Zugang zur Treppe
- grosser, seitlicher überdachter Sitzplatz
- Küche mit Foodcenter, Kochen und Spülen auf Insel
- teilintegrierte Sitzbank Essen
- eigene Heizung/-Lüftung und Warmwasserboiler

### Objektdetails

Typ	4.5-Zimmer Garten
Netto Geschossfläche	142.0 m <sup>2</sup>
Technikraum	15.8 m <sup>2</sup>
Terrasse gedeckt/beschattet	39.6 m <sup>2</sup>
Aussennutzfläche	199.6 m <sup>2</sup>
Preis Terrassenhaus	1730 000.-
Preis Doppelgarage	80 000.-
Preis Total	1810 000.-






Sämtliche Preise in Schweizer Franken CHF



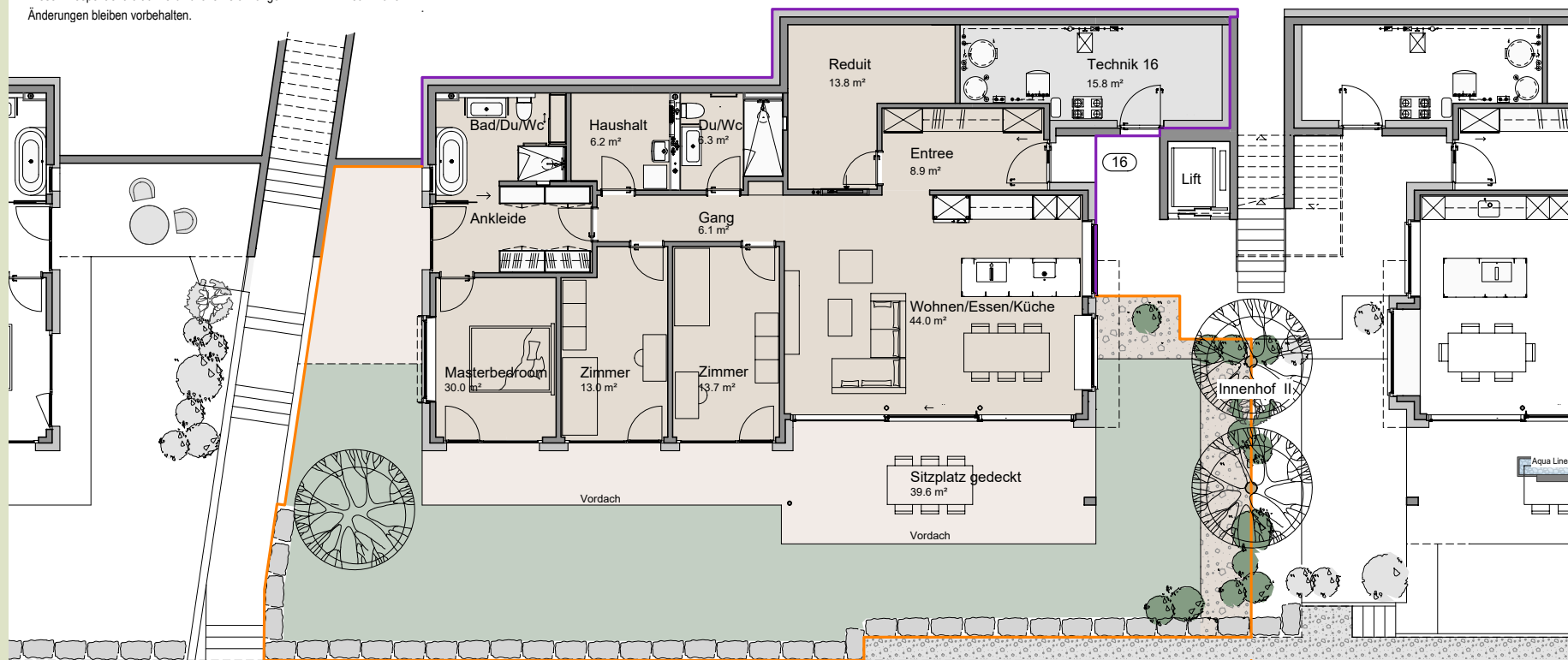
# Grundriss Erlismattweg 16



1 m 2 m 3 m 4 m

	Nettogeschossfläche Haus 16 (NGF)	142.0 m <sup>2</sup>
	Technikraum 16 / Keller	15.8 m <sup>2</sup>
	Aussennutzfläche	199.6 m <sup>2</sup>
	Gebäudeumriss 16	
	Einbauten	

Dieser Prospekt enthält unverbindliche Zeichnungen. 12. Juni 2023  
Änderungen bleiben vorbehalten.



# RESERVIERT

## Objektbeschreibung

### Erlismattweg 18

Das 4.5-Zimmer-Attika-Terrassenhaus Erlismattweg 18 glänzt mit der perfekten Lage und vielen Annehmlichkeiten wie ein eigener Whirlpool, um nach einem hektischen Arbeitstag richtig abzuschalten. Der freie, unverbaubare Blick in die Zentralschweizer Alpen, den Jura und zur nahen Reuss ist ein Genuss und lädt zum Träumen ein.

#### Besonderheiten, die dieses Objekt auszeichnen

- seitlicher Gartenteil
- grosser seitlicher überdachter Sitzplatz
- Whirlpool mit zwei Liegeflächen, einem Sitzplatz und vielen Extras
- teilintegrierte Sitzbank im Essbereich
- eigene Heizung/-Lüftung und Warmwasserboiler

#### Objektdetails

Typ	4.5-Zimmer Attika
Netto Geschossfläche	142.0 m <sup>2</sup>
Technikraum	14.8 m <sup>2</sup>
Terrasse gedeckt/beschattet	39.6 m <sup>2</sup>
Aussennutzfläche	190.5 m <sup>2</sup>
Preis Terrassenhaus	1765 000.-
Preis Doppelgarage	80 000.-
Preis Total	1845 000.-






Sämtliche Preise in Schweizer Franken CHF



# RESERVIERT

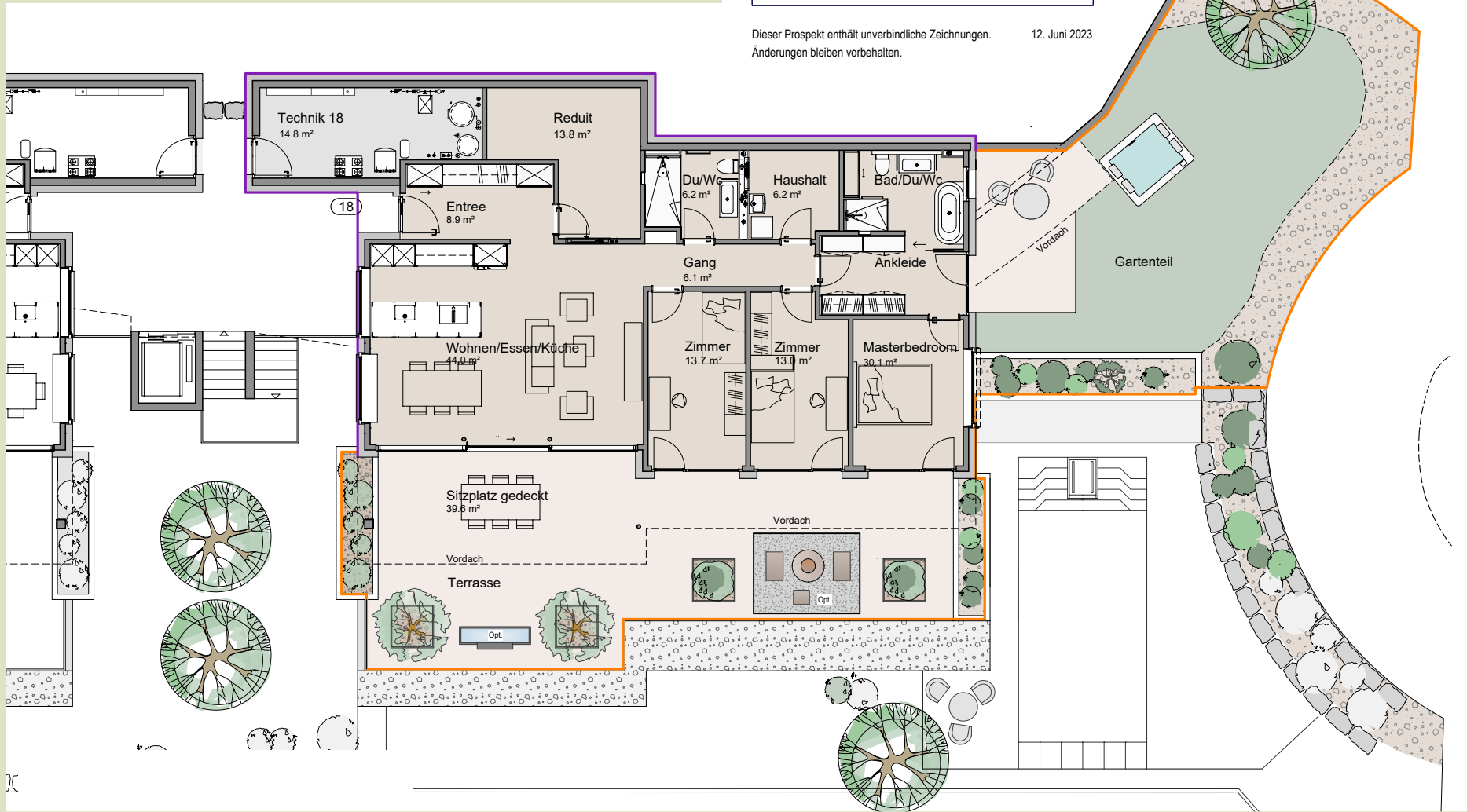
Standardriss

## Erlismattweg 18

	Nettogeschossfläche Haus 18 (NGF)	142.0 m <sup>2</sup>
	Technikraum 18 / Keller	14.8 m <sup>2</sup>
	Aussennutzfläche	190.5 m <sup>2</sup>
	Gebäudeumriss 18	
	Einbauten	

Dieser Prospekt enthält unverbindliche Zeichnungen.  
Änderungen bleiben vorbehalten.

12. Juni 2023



# RESERVIERT

## Objektbeschreibung

### Erlismattweg 20

Das Beste kommt zum Schluss. Erlismatt 20 ist ein 4.5-Zimmer-Garten-Terrassenhaus und überzeugt mit seiner unvergleichlichen Lage und einer luxuriösen Ausstattung, die nichts zu wünschen übrig lässt. Ein grosszügiger Garten, direkt angrenzend an das Naherholungsgebiet der nahen Reuss lädt zum Verweilen ein. Und als Sahnehäubchen on Top, ein eigener top ausgestatteter Swimmingpool mit Gegenstromanlage.

#### Besonderheiten, die dieses Objekt auszeichnen

- grosser Gartenanteil, direkt angrenzend an Landwirtschaftsland
- seitlicher überdachter Sitzplatz, Aussenreduit für Pooltechnik
- Swimmingpool 7.25 x 3.20 x 1.5 m mit Gegenstromanlage usw.
- freistehende Kochinsel, Spülbecken integriert in Küchenzeile
- Raumteiler Wohnen/ Essen mit Fireplace
- eigene Heizung/-Lüftung und Warmwasserboiler

#### Objektdetails

Typ	4.5-Zimmer Garten
Netto Geschossfläche	143.4 m <sup>2</sup>
Technikraum	14.4 m <sup>2</sup>
Terrasse gedeckt/beschattet	39.6 m <sup>2</sup>
Aussennutzfläche	248.7 m <sup>2</sup>
Preis Terrassenhaus	1895 000.-
Preis Doppelgarage	80 000.-
Preis Total	1975 000.-

Sämtliche Preise in Schweizer Franken CHF



# RESERVIERT

Standard

## Erlismattweg 20



1 m 2 m 3 m 4 m



## Optional Aussenparkplätze 1 bis 4

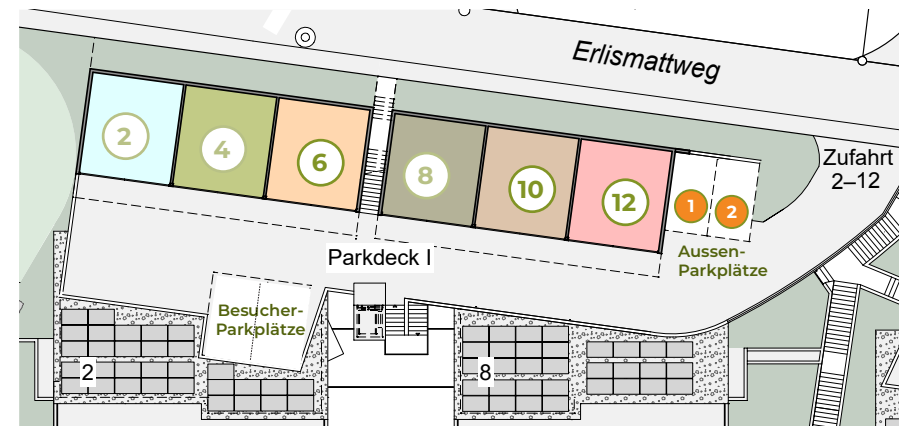
Jedes Terrassenhaus verfügt über eine fest zugehörige Doppelgarage. Die gesamte Liegenschaft verfügt zudem über 4 Besucherparkplätze, zwei pro Parkdeck.

Die ganze Liegenschaft verfügt über total 4 zusätzliche Aussenparkplätze die zur Doppelgarage dazugekauft werden können.

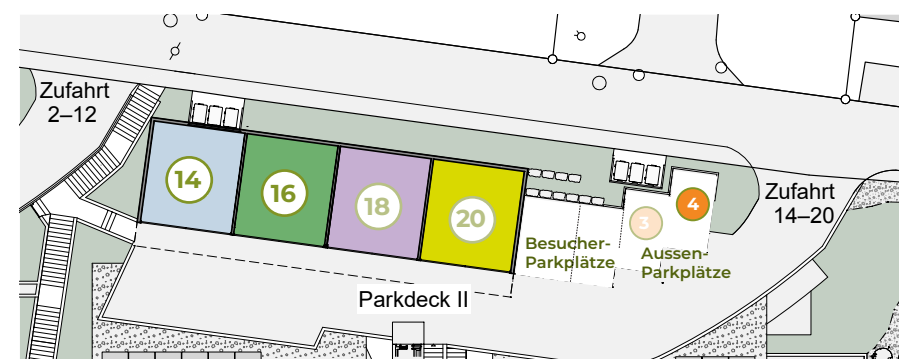
<b>Parkdeck I</b>	
Typ	<b>Aussenparkplätze 1 und 2</b>
Preis pro Aussenparkplatz	<b>25 000.-</b>
<b>Parkdeck II</b>	
Typ	<b>Aussenparkplätze 3 und 4</b>
Preis pro Aussenparkplatz	<b>25 000.-</b>

Sämtliche Preise in Schweizer Franken CHF

**Parkdeck I – Terrassenhäuser Erlismattweg 2, 4, 6, 8, 10, 12**



**Parkdeck I – Terrassenhäuser Erlismattweg 14, 16, 18, 20**





# Projekt Erlismatt

## Allgemeine Bedingungen

### Visualisierungen, Pläne, Fotos und Bilder

Sämtliche Bilder und Fotos in dieser Dokumentation sind unverbindliche Visualisierungen und basieren auf dem Projektstand vom 15. Juni 2023. Änderungen vorbehalten. Situationen und Einrichtungsvorschläge sind typähnlich zum jeweiligen Terrassenhaus (unverbindlich). Das in den Visualisierungen gezeigte Mobiliar ist nicht Teil des Kaufpreises.

Die Pläne (Grundrisse, Ansichten und Querschnitte) entsprechen dem aktuellen Projektstand und sind unverbindlich. Änderungen vorbehalten.

### Baubeschrieb

Der nachfolgende Baubeschrieb beschreibt den Umfang der Bauqualität, der verwendeten Materialien sowie die Art der Handwerkerarbeiten. Die äussere Gestaltung wie das Farb-/Materialkonzept, die Umgebungsgestaltung sowie die Fassadengestaltung können durch den Käufer nicht beeinflusst werden.

### Inbegriffene Leistungen

Landanteil inklusive Erschliessungskosten. Sämtliche Rohbau-, Ausbau-, Installations- und Umgebungsarbeiten gemäss Baubeschrieb, inkl. allen Honoraren der Fachplaner und Bewilligungsgebühren der Gemeinde.

Die Beurkundungs- und Handänderungskosten werden jeweils hälftig übernommen.

### Sonstige Bedingungen

Alle Arbeiten irgendwelcher Art, die in den Unterlagen infolge ungenügender Detaillierung, Unvollkommenheit, usw. nicht enthalten sind, die sich jedoch während der Bauausführung aus irgendwelchen Gründen als notwendig erweisen, um das Bauwerk schlüsselfertig und in zweckentsprechendem Ausbau zu erstellen, sind inbegriffen.

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb, welche aus technischen oder architektonischen Gründen und behördlichen Auflagen nötig werden, oder auch solche, die das Bauwerk in keiner Art und Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Den Käufern ist es nicht gestattet, den am Bau beteiligten Unternehmen, Ingenieuren, Architekten, usw. direkt Weisungen zu erteilen. Für Schäden oder daraus entstandene Fehler wird jegliche Haftung abgelehnt.

Werden durch Änderungswünsche der Käuferschaft Bauverzögerungen verursacht (inkl. verspätetem Bezugstermin), wird jegliche Haftung abgelehnt.

### Bestellungsänderungen

Bestellungsänderungen durch die Käuferschaft gegenüber diesem Baubeschrieb können zu Mehr-/Minderkosten führen. Auf allfällige Änderungen und Mehrkosten, welche durch die Käuferschaft entstehen, ist ein GU-Honorar von 15% Planungskosten zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten. Durch den GU wird eine Mehr-Minderkostenaufstellung geführt, welche gegeneinander verrechnet werden. Minderkosten bei Bauende werden nicht ausbezahlt. Die vom Ersteller bestimmten Unternehmer sind vertraglich festgelegt und zu berücksichtigen.

Eigenleistungen sind grundsätzlich keine möglich.

### Zahlungsmodus

<b>1. Zahlung:</b> bei Reservation bei Reservation (wird der 2. Zahlung angerechnet)	<b>CHF 50 000.–</b>
<b>2. Zahlung:</b> Anzahlung bei Vertragsunterzeichnung (Eigentumsübertragung) CHF 50 000.– + 200 000.–	<b>CHF 250 000.–</b>
<b>3. Zahlung:</b> bei Rohbauvollendung	<b>CHF 600 000.–</b>
<b>Schlusszahlung:</b> vor der Schlüsselübergabe	<b>Restbetrag</b>

# Projekt Erlismatt

## Baubeschrieb

Die Materialien, welche verwendet werden, sind von hoher Qualität und haben sich in der Praxis bestens bewährt. Die Ausführung erfolgt nach zertifiziertem MINERGIE®-Standard, aufgrund dieses Baubeschriebes sowie unter Einhaltung der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Baunormen.

Die Budgetpreise sind mit dem ab 1.1.2024 geltenden MwSt. Satz von 8,1% berechnet.

### Baumeisterarbeiten

Bodenplatten und Wohnungsdecken aus Stahlbeton, Wände aus Stahlbeton oder Mauerwerk. Nach Dimensionierung und Angaben des Bauingenieurs.

### Foundation der Häuser

Magerbeton, XPS-Dämmung gem. Minergienachweis, darüber armierte Betonbodenplatte mit Dichtungsmittelzusatz, Frostriegel und Dimensionen nach Angaben Bauingenieur.

### Aussenwände (Erdreich)

Armierte Betonwände mit Dichtungsmittelzusatz, Aussenseite mit XPS-Perimeterdämmung und Sickerplatten. Dimensionierung gemäss Bauingenieur.

Die erdberührten Aussenwände und Bodenplatten werden zu Wohnräumen nach der Dichtigkeitsklasse 1, Keller und Technikräume nach der Dichtigkeitsklasse 2 abgedichtet.

### Kanalisation

Sämtliche Abwasserleitungen in PP-Rohren, Schächte und Schlammseparator in Beton. Die Hauskanalisation wird an die Gemeindegassekanalisation angeschlossen. Ausführung der Arbeiten nach den örtlichen Vorschriften. Das Dach und Terrassenwasser wird über Retentionsflächen auf dem Grundstück der Versickerung, oder dem Meteorwasser der Gemeinde zugeführt.

### Aussentreppen

Aus Ortbeton oder aus vorgefertigten Elementen.

### Fenster aus Holz-/Metall

Verglasung mit dreifach Wärmeschutz Isolierglas (Glas Ug Wert 0.6 W/m<sup>2</sup>K), gem. Minergienachweis, Drehkippsbeschläge, Hebe-/Schiebefenster mit Festverglasung im Wohnzimmer. Panoramafenster Sitzbank festverglasst.

### Garagentore

Decken Sektionaltor pro Garagenboxe/Wohnung, Torantrieb mit erforderlichen Sicherheitseinrichtungen mit je zwei Handsendern.

### Flachdacharbeiten

#### Spenglerarbeiten

Alle Spenglerarbeiten in Chromnickelstahl CNS matt.

#### Dachhaut

Betondecke nach Angabe Ingenieur. Der Flachdachaufbau erfolgt nach Anforderungen des MINERGIE®-Standards. Dampfsperre, Wärmedämmung, zweilagige Abdichtung PBD, Bautenschutzmatte. Feinsteinzeugplatten 2cm auf Terrassen in Splitt oder Stelzlager, auf dem Parkdeck Verbundsteine in Splitt verlegt.

### Fassadendämmsystem

Systemaufbau gemäss Anforderung MINERGIE®-Standard.

Verputzte Aussenwärmedämmung. Fassade mit Kompakt-Dämmplatten inkl. Netzeinbettung und 2mm eingefärbter Vollabrieb, zwei Mal gestrichen. Fensterbänke aus Aluminium.

### Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Alle Fenster der Wohnungen werden mit elektrisch bedienbaren Verbunddraffstoren ausgestattet. Zur Beschattung je zwei Knickarmmarkisen entlang des gedeckten Sitzplatzes des Wohnzimmers, elektrisch betrieben.

# Projekt Erlismatt

## Baubeschrieb

### Elektroanlagen

Im Wohnbereich Unterputzmontage, in Keller-/ Technikräumen und Garagen Aufputzmontage. Ausführung gemäss separatem Elektroplan, welcher massgebend ist. Eine Besprechung mit dem Elektroplaner ist im Kaufpreis inbegriffen.

**Einbauleuchten LED:** in Entrée, Gang, Küche, Nasszellen, Sitzplatz und Vordach Terrasse.

**Aufbauleuchten** Haushalt/ Reduit, Keller und Garage.

**Lampenstellen** in allen restlichen Räumen.

**3 Steckdosen** pro Wohn- und Schlafraum, davon eine geschaltet.

**1 bis 2 Steckdosen** pro Nasszelle und Reduit.

**4 Aussensteckdosen** auf Terrasse.

**Multimediodosen** (2x RJ45 Cat6) in allen Wohn- und Schlafräumen fertig ausgebaut. Sternförmige Verrohrung. Glasfaseranschluss der Swisscom.

**Apparate Starkstrom:** Hauptverteilung und Zählerkasten in Technikraum mit Zuleitung zu den Unterverteilern der Wohneinheiten.

**Ladestationen E-Mobility:** Jede Doppelgarage verfügt über einen Stromanschluss für eine zukünftige Ladestation. Ausbaustufe C2, Power to parking. Eine Ladestation ist optional und nicht im Grundpreis enthalten.

**Photovoltaikanlage:** Auf den obersten Dächern der T-EFH und den Parkdecks werden Photovoltaikmodule zur Stromerzeugung angebracht. Installierte Leistung ca. 90 kWp. Der produzierte Strom wird über den Eigenverbrauch genutzt. Überschüssiger Strom wird in das Netz der Elektra eingespiessen und rückvergütet. Die Verwaltung oder Elektra erstellt die Abrechnung.

### Heizungsanlagen

Die Wärmeversorgung für Heizung und Brauchwarmwasser erfolgt pro Einheit über zentrale Erdsonden Wärmepumpen. **Somit verfügt jedes Terrassenhaus über seine eigene Heizzentrale und ist eigenständig.** Wärmeverteilung über Fussbodenheizung. Einzelregulierung in Wohn- Schlafräumen und Nasszellen.

**Freecooling-Funktion** im Sommer über die Bodenheizung.

### Lüftungsanlagen

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, automatischer Sommerbypass und Enthalpie Tauscher, platziert in der eigenen Wohneinheit. Die Einstellungen können individuell verändert werden.

Küchenabluft Umluft.

### Sanitäranlagen

**Wasseraufbereitung:** Das Wasser für den Hausgebrauch wird mittels einer Entkalkungsanlage auf Salzbasis enthärtet.

**Allgemeine Sanitäranlagen:** Ausführung gemäss Sanitärapparateliste der Firma Sanitas Trösch, Kriens.

**Spezielles:** Dusch-WC, Regenbrausen, Armaturen in Edelstahl, halbfreistehende Badewanne, Glasduschkabinen

• **Apparate Budget brutto,** **CHF 45 450.- inkl. MwSt.**

**Waschen/ Trocknen:** Waschturm der Marke V-ZUG, Modell Adora V4000, Waschmaschine und Wärmepumpenwäschetrockner.

**Sanitärinstallation:** Wo nötig Vorwand-Installation in GIS-Systemen. Kalt- und Warmwasserleitungen bis zum Wohnungsverteiler aus rostfreiem Material. Ab dem Wohnungsverteilsystem erfolgt die interne Verteilung mittels Kunststoffrohren und Schutz (Pex System oder Baugleich). Kalt- und Warm-

# Projekt Erlismatt

## Baubeschrieb

wasserzähler pro Wohneinheit. Frostsichere Gartenauslaufventile, 2 Stk. pro Wohneinheit (Niederdruck). Gartenauslaufventile (nicht frostsicher) auf den Parkdecken in jeder Garage installiert.

### Kücheneinrichtungen

Hochwertige, moderne Küche. Offene Küche mit Kubus. Ausführung gemäss Küchenplan und Offerte. Fronten in **Kunstharz Supermatt (Anti Fingerprint) belegt**, allseitig starke Dickkanten. Alle Schubladen und Auszüge in Metall, vollausziehbar mit Softstop und Einzug. Türchen ebenfalls mit Zustellbremse. **Abdeckung in Keramik Neolith**. Arbeitsflächenrückwand aus Spiegel.

Apparate von V-ZUG.

Glaskeramikkochfeld Induktion mit Muldenlüfter (Umluft mit Plasma Geruchsfilter WESCO).

Backofen, **Combi-Steamer**, **Foodcenter mit Gefrierfach und Wasser-/Eisdispenser** (Haus 6 + 20 mit normalem Kühlschrank), Geschirrspüler vollintegriert. Spülbecken Chromnickelstahl, Einbau von unten mit Spültischmischer.

• Budget

CHF 55200.- inkl. MwSt.

### Whirlpool

3-Plätzer mit 2 Liegeflächen und einem Sitzplatz. ca. 220 x 158 cm. Ca. 83 Edelstahldüsen, Wasserfall, Unterwasserbeleuchtung, Bluetooth Lautsprechern und vieles mehr. Gemäss sep. ausführlicher Offerte.

Bei **Haus Nr. 10 und 18** **inbegriffen**. Alle Einheiten haben die Möglichkeit einen Whirlpool gegen Mehrpreis zu verbauen.

### Swimmingpool

Schwimmbecken aus Epoxy-Acrylat-Qualität mit Hartschaumisolierung.

7.25x 3.20 x 1.50 m. Unterflur-Rollabdeckung, Pumpe, Filter, Gegenstromanlage, etc. Gemäss sep. ausführlicher Offerte und allen erforderlichen Nebenarbeiten. Bei **Haus Nr. 20** **inbegriffen**.

### Aufzüge

Elektromechanischer Aussen-Aufzug, 8 Personen max. 630 Kg. Rollstuhlgängige Ausführung. Ausstattung nach Standard Hersteller.

### Innere Gipserarbeiten

Alle Wohnungsinnenwände inkl. Keller mit Grundputz und mineralischem Abrieb 0.5mm, gestrichen. Decken in Weissputz Qualitätsstufe Q3, gestrichen. Die Decken des Kellers sind in Beton roh, weiss gestrichen.

2-läufige, putzbündige Vorhangschiene bei jedem Fenster (ausser bei vorgesetzten Panoramafenstern).

### Metallbauarbeiten

Bei allgemeinen Aussenanlagen Staketen- und Brüstungsgeländer nach Farbkonzept einbrennlackiert.

Auf Terrassen Glas-Metall/ und Brüstungsgeländer nach Konzept Architekt einbrennlackiert. Handläufe bei Aussentreppen aus CNS-Rohren.

### Schreinerarbeiten

Zimmertüren auf Stahlzargen fertig gespritzt oder Folienbeschichtet mit dreiseitiger Gummidichtung, Türblatt Röhrenspan weiss beschichtet oder lackiert, stumpf einschlagend mit Drückergarnitur CNS matt. Vor der Wand laufende, raumhohe Milchglasschiebetüre mit runder CNS-Griffmuschel von Ankleide zu Masterbad.

**Hauseingangstüren** als Holzrahmentüre überfäلت, gestrichen mit Schwelle, vierseitig umlaufender Gummidichtung, Holztürblatt. Klimaklasse, Dämm- und Schallschutzwert nach Anforderungen. Glas Ausschnitt mit Milchglas, Spion. Sicherheitsschild und 3-Punkte- Verschluss. Drückergarnituren CNS matt.

**Technikraumtüren** als Holzrahmentüre überfäلت, gestrichen mit Schwelle, vierseitig umlaufender Gummidichtung, Holztürblatt. Klimaklasse, Dämm- und Schallschutzwert nach Anforderungen.

# Projekt Erlismatt

## Baubeschrieb

Tablare aus Parkett, in offener Wandnische im Flur.

Wandschränke/Spezialmöbel: Fronten in Kunstharz belegt, allseitig starke Dickkanten.

Garderobe mit Schiebetüren **Budget CHF 5'700.- inkl. MwSt.**

Ankleide mit Schiebetüren **Budget CHF 7'350.- inkl. MwSt.**

Sitzmöbel Essen

- Budget Haus Nr. 2: **CHF 3'950.- inkl. MwSt.**
- Budget Haus Nr. 4, 8, 10, 14, 16, 18: **CHF 2'900.- inkl. MwSt.**
- Budget Haus Nr. 6, 12, 20: **CHF 3'050.- inkl. MwSt.**

Fireplace Wohnzimmer: Haus 6 und 20: Brenneinheit, Möbel, Verputz, etc., gemäss separater Zusammenstellung. **Budget CHF 21'000.- inkl. MwSt.**

### Schliessanlage

Kaba Star, 5 Stk. Schlüssel pro Terrassenhaus. Haus, Technikraum, Briefkasten, Garage damit bedienbar.

### Unterlagsböden

Anhydrit-Fliessestrich mit erforderlichen Wärme- und Trittschalldämmungen. Technikraum mit Zementüberzug. Garagen Böden aus Hartbeton.

### Bodenbeläge

Parkett geölt nach Auswahl Käufer, fertig verlegt inkl. allen Nebenarbeiten. Ganze Wohnung, Entrée, Wohnen, Essen, Küche, Haushalt, Zimmer, Ankleide, Nasszellen bis an Dusche hin, Keller. **Budget CHF 180.-/m<sup>2</sup> exkl. MwSt.**

Fugenloser Belag im Duschenbereich **Budget CHF 250.-/m<sup>2</sup> exkl. MwSt.**

Betonfarbe: Im Technik-/Heizungsraum werden die Böden mit Betonfarbe gestrichen.

In den Garagen, Zementüberzug und/oder sickerfähige Verbundsteine als Bodenbelag.

### Wandbeläge

In beiden Badezimmern, alle Wände Fugenloser Belag **Budget CHF 250.-/m<sup>2</sup>, exkl. MwSt.**

### Malerarbeiten

Alle Stahlzargen 2x gestrichen. Abriebwände und Weissputzdecken 2x gestrichen, weiss. Terrassenuntersichten, Decken Zugänge aussen, Garage Wände und Decken 2x gestrichen, weiss. Lifttüren 2x gestrichen.

### Baureinigung

Eine Grob- und Endreinigung sämtlicher Räume, Fenster und Einrichtungen.

### Gartenanlage

Terrassenplatten, Feinsteinzeug 80/80cm werden in Splitt oder auf Stelzlager verlegt. Verlegte Flächen nach Umgebungsplan.

**Richtpreis Material** **CHF 95.-/m<sup>2</sup> brutto, exkl. MwSt.**

Gewisse Terrassenflächen (gemäss Plan) werden als Kiesflächen ausgebildet.

Ein und/ Zufahrten zu den Garagen, sowie die Aussenzugänge zu den Häusern aus sickerfähigen Betonverbundsteinen grau.

Die allgemeine Garten-/Umgebungsgestaltung und Bepflanzung erfolgt nach bewilligtem Umgebungsplan.

Wo erforderlich Fassadenschutz mit Geröll, ca. 40cm breit sowie einem Stellstreifen als Abschluss.

### Pro Terrassenhaus bestehen folgende Pflanzenbudgets

**Enthalten:** Auf Terrassen Pflanztröge (gemäss Plan) mit Pflanzen. Bei Gartenwohnungen Bepflanzung

## Projekt Erlismatt

# Baubeschrieb

Garten TH (Nr. 6, 12, 16, 20) CHF 8 000.- inkl. MwSt.

Obere TH (Nr. 2, 4, 8, 10, 14, 18) CHF 15 000.- inkl. MwSt.  
(Bepflanzung und Pflanztröge)

Umgebung humusiert, inkl. Rasensaat, 1. Rasenschnitt erfolgt durch Gärtner.  
Allgemeinfläche Landwirtschaftszone Naturwiesensaat.

Die erforderlichen Mauern werden gemäss Ausführungspläne aus Beton und/ oder Natursteinen erstellt. Gemäss Anforderung Baubewilligung werden die Containerplätze für Grüngut und Kehricht erstellt, sowie die erforderlichen Besucherparkplätze.

Zwischen der 6er und 4er Hausreihe wird ein öffentlicher Fussweg/ Treppe zur Reuss realisiert. Die meisten Terrassenhäuser haben einen direkten Zugang vom eigenen Garten zum Reussweg.

## Kontakt

# Wir nehmen uns Zeit für Sie

Erlismatt ist ein Projekt der Zürcher Immobilien Plus AG. Unser Ziel ist die Entwicklung und Realisierung von Wohneigentum in erstklassiger Qualität. Die lokale Verankerung, die vielfältige und langjährige Projekterfahrung mit einem eingespielten Team aus dem Baufachbereich ist das Plus an Mehrwert, das uns auszeichnet. Dafür stehen wir ein.

Überzeugen Sie sich selbst und lernen Sie uns kennen. Gerne stecken wir Sie mit unserer Begeisterung für das Projekt an und stellen es Ihnen persönlich und unverbindlich vor.

### Ihre Ansprechpartner



**Stefan Zürcher**  
Projektleiter, Geschäftsführer

T 056 631 30 50  
s.zuercher@immozuercher.ch



**Fabienne Zürcher**  
Geschäftsführerin

T 056 631 30 50  
f.zuercher@immozuercher.ch

**Zürcher Immobilien Plus AG**  
Aettigüpfstrasse 19  
5621 Zufikon

[www.immozuercher.ch](http://www.immozuercher.ch)

[www.erlismatt.ch](http://www.erlismatt.ch)



Mitglied im Schweizerischen Verband  
der Immobilien-Treuhänder

**zürcher**  
immobilien plus



[www.erlismatt.ch](http://www.erlismatt.ch)