

# Neubauprojekt «Rubin», Triesen



Verkaufsdokumentation



# Projekt & Lage

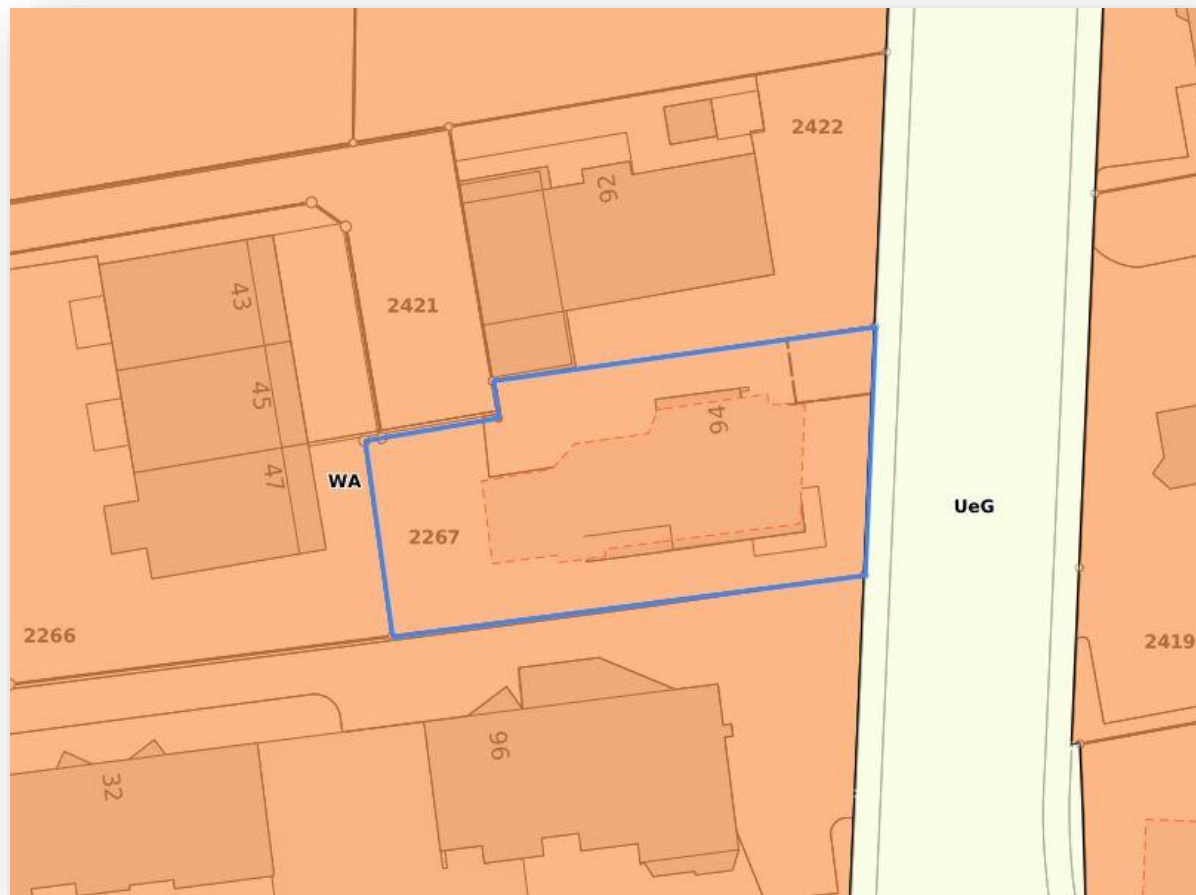


In Triesen entsteht eine aussergewöhnliche Kleinstwohnanlage mit drei grosszügigen Eigentumswohnungen an zentraler Lage.

In näherer Umgebung befinden sich Orts- und Gemeindezentrum sowie gute Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten. Die öffentlichen Verkehrsmittel sowie das Naherholungsgebiet sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Der Baukörper ist mit kompakten und flexiblen Grundrissen konzipiert.

Durch die optimale Orientierung aller Wohn- und Schlafräume wird die bestmögliche Besonnung erreicht und man erhält eine herrliche Aussicht auf die Umgebung. Die Parkierung erfolgt mittels kosteneffizienten Carports.



Kenndaten	Grundstück Nr. 2267, Triesen
Grundstücksfläche	ca. 527 m <sup>2</sup>
Geplanter Baubeginn	Verkaufsabhängig

# Übersicht



Einheit	GESCHOSS	GRÖSSE	NWF	EINSTELLPLÄTZE	TERRASSE / GARTEN	KAUFPREIS
A	OG 1	4.5 Zimmer	114.50 m <sup>2</sup>	1 Carport / 1 Aussenplatz	24.15 m <sup>2</sup>	CHF 1'085'000.-
B	OG 2	4.5 Zimmer	114.50 m <sup>2</sup>	1 Carport / 1 Aussenplatz	24.15 m <sup>2</sup>	reserviert
C	Attika	3.5 Zimmer	104.06 m <sup>2</sup>	2 Carports	44.89 m <sup>2</sup>	CHF 1'295'000.-



Zwischenverkauf und Planänderungen vorbehalten. Planstand: 06.2024

# Visualisierungen



# Visualisierungen



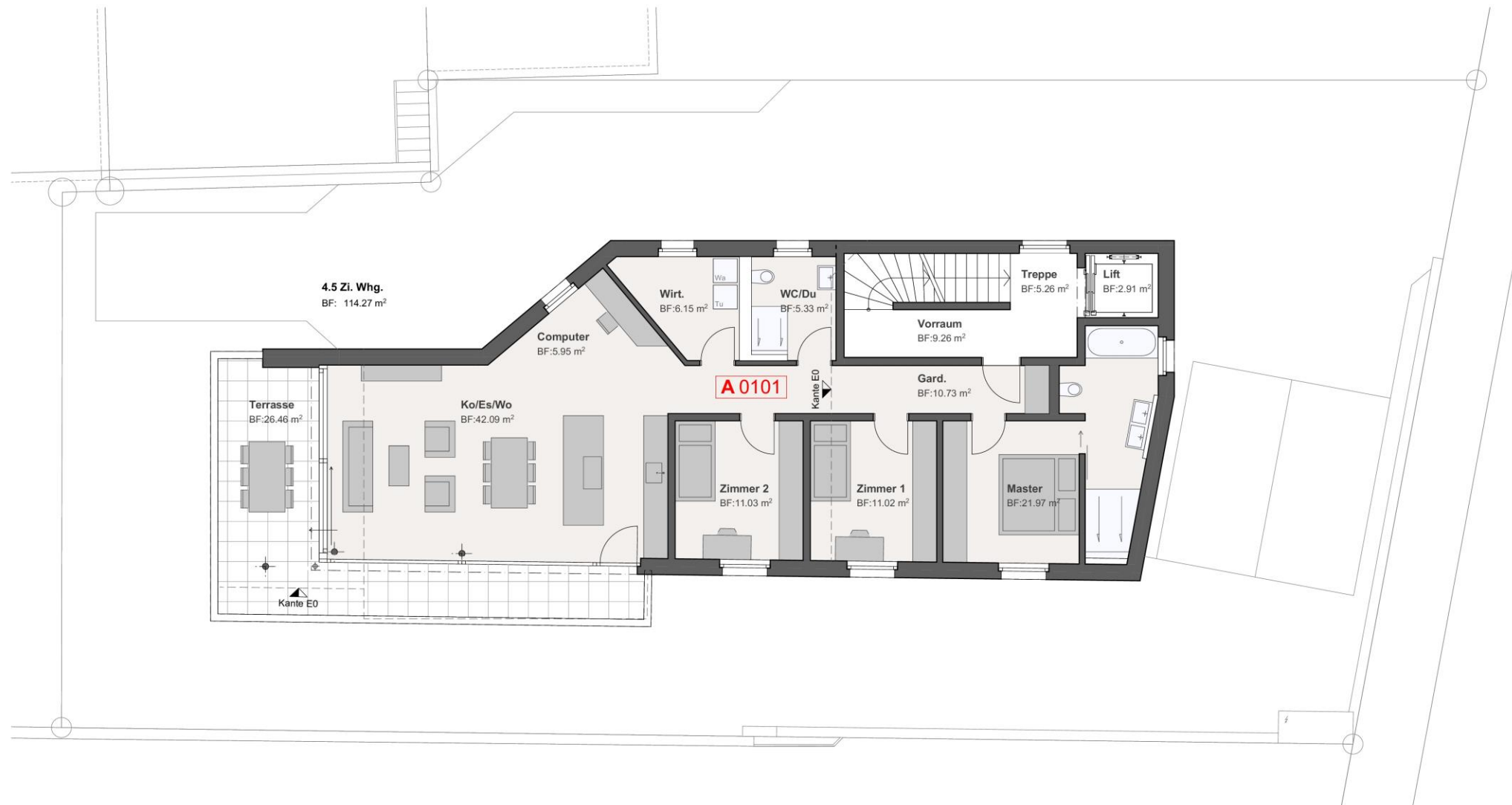
# Situation



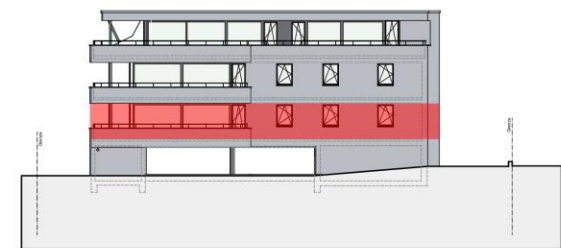
Situation 1:500



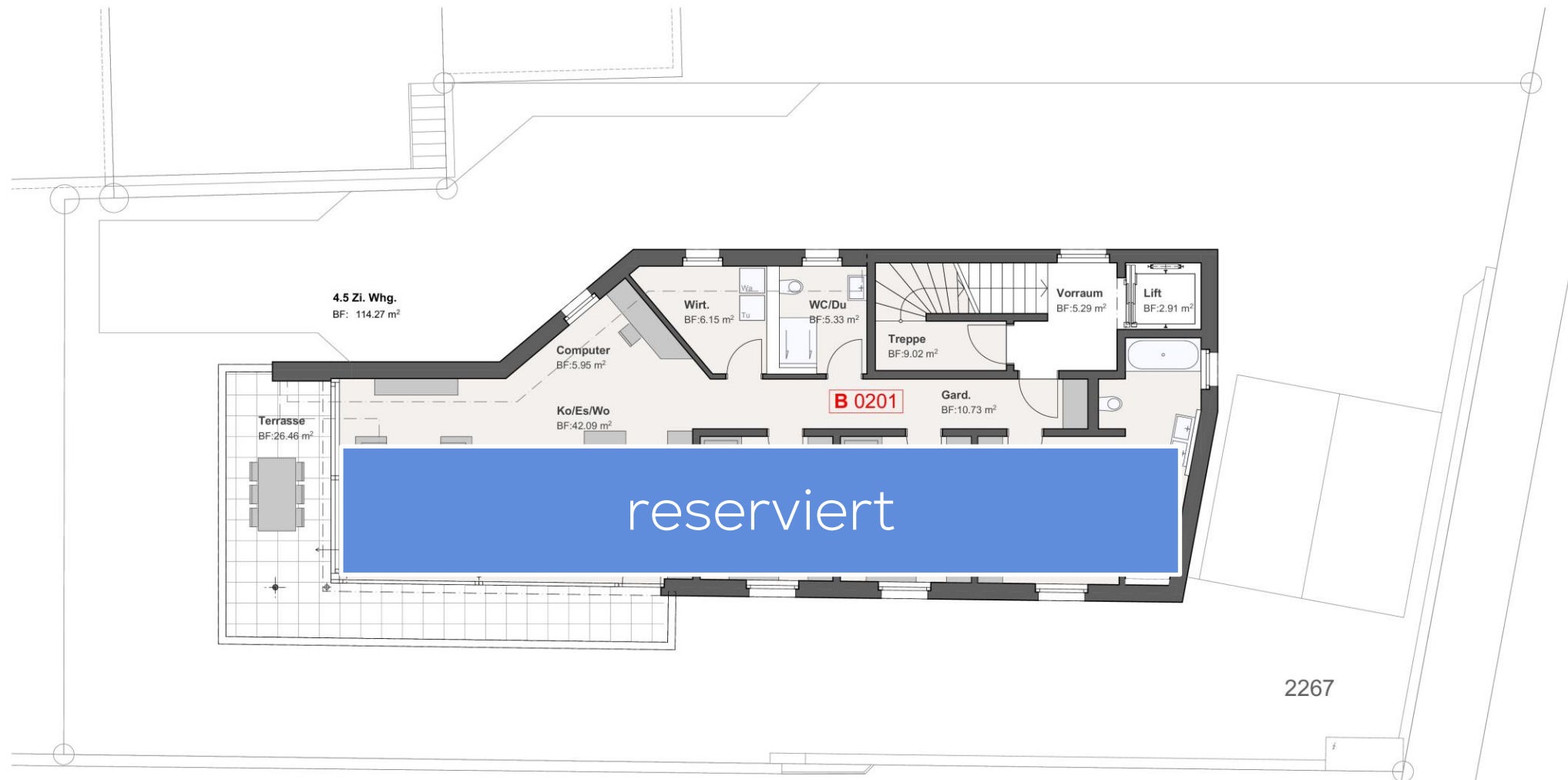
# OG 1 – Wohnung A



Ebene 1 1:100



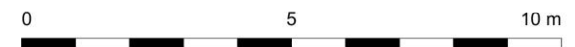
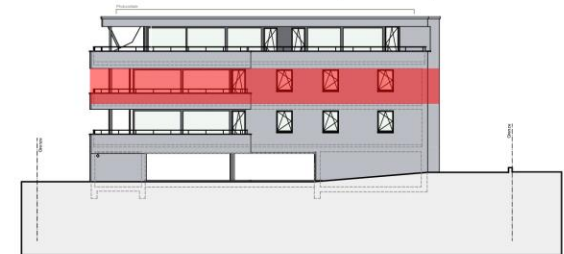
# OG 2 – Wohnung B



2267

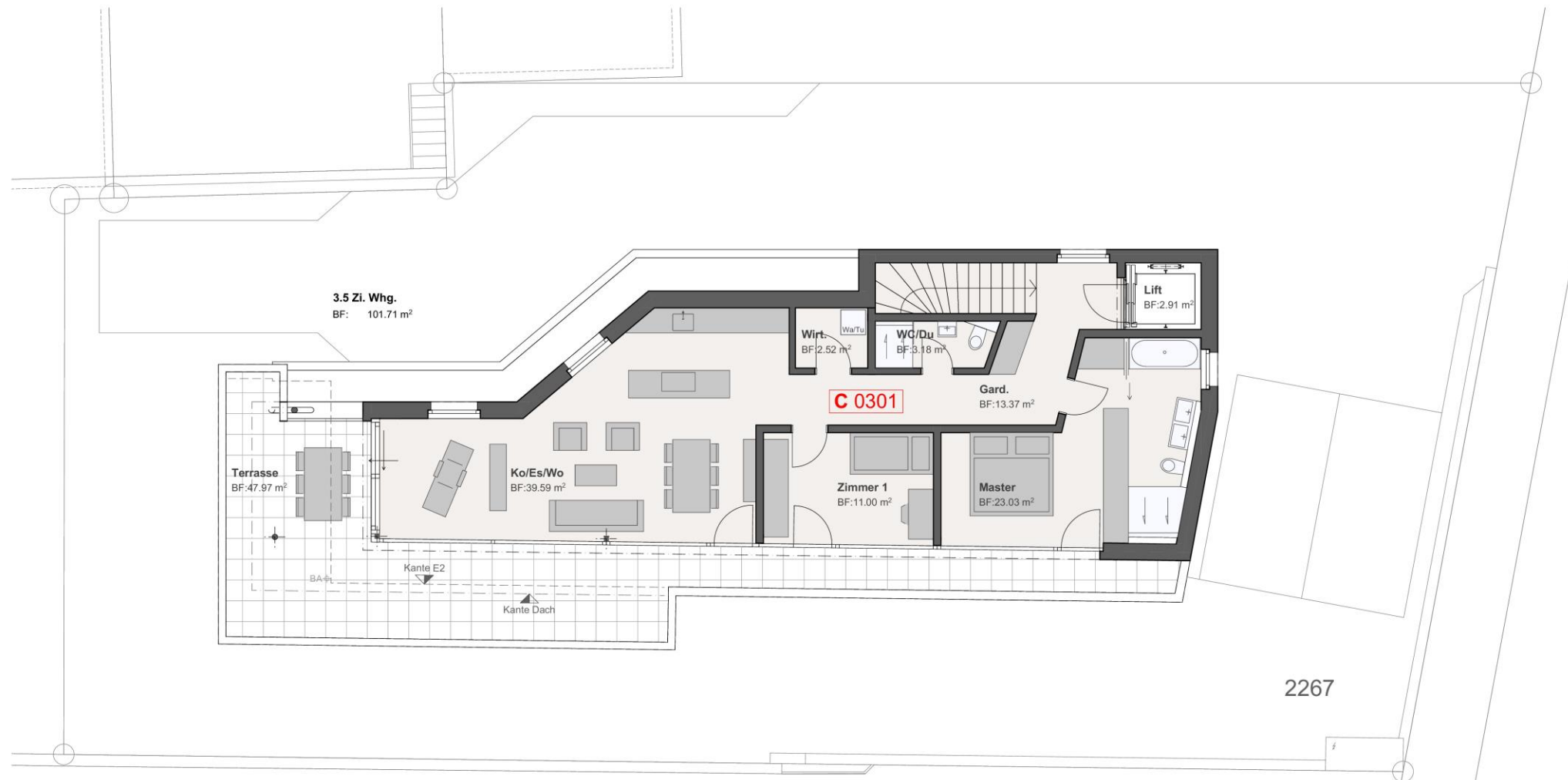


Ebene 2 1:100

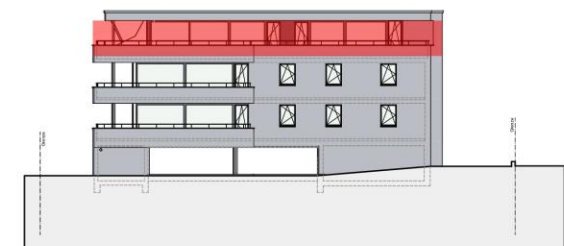




# OG 3 – Attikawohnung C



Ebene 3 1:100



# Parkierung



Ebene 0 1:100



## Mehrfamilienhaus Rubin, 9495 Triesen

### 10 Bestandsaufnahmen

#### 101 Bestandsaufnahmen

Bestandsaufnahmen des öffentlichen Grundes und der Nachbarliegenschaften, Verkehrsanlagen, Baugelände, Leitungen auf dem Grundstück und allfällige Kosten für Rissprotokolle durch Ingenieur und Architekt sind eingerechnet.

#### 102 Baugrunduntersuchung

Erstellen von Rammsondierungen und Baggerschlitzen bzw. Baugrundabklärung und Analyse sind eingerechnet.

#### 109 Vermessung

Vermessung und Vermarchung des Grundstückes ist im Werkpreis enthalten.

### 21 Rohbau 1

#### 211 Baumeisterarbeiten

Bodenplatte als durchgehende Stahlbetonfundamentplatte gemäss den statischen Angaben.

Aussenwände: Untergeschoss in Stahlbeton/Kalksandstein  
Obergeschosse in Backstein/Stahlbeton  
Aussenwärmesdämmung, U-Wert nach  
Energienachweis  
Farbe gemäss Farb- und Ausführungskonzept.

Innenwände: Backstein/Stahlbeton, teilweise Gipsständerwände

Decken: Stahlbeton

Treppen: Stahlbeton

#### 211.1 Gerüste

Innere und äussere Schutz- und Arbeitsgerüste für Montage-, Verputzarbeiten und Oberflächenbehandlungen, gemäss den örtlichen- und den SUVA-Vorschriften.

#### 211.4 Kanalisation

Ausführung nach Entwässerungskonzept. Leitungsmaterial aus Polypropylen und Schächte aus Betonfertigteilen.

#### 213 Montagebau in Stahl

Statisch notwendige Stützen gemäss den statischen Angaben.

#### 215.2 Fassadenbau

Wärmesdämmung (U-Wert nach Energienachweis)  
Farbe und Struktur gemäss Farb- und Ausführungskonzept.

### 22 Rohbau 2

#### 221 Fenster

Holz/Metallfenster, 3-fach Verglasung, Klarglas  
Aussen: Metall pulverbeschichtet / Innen: Holz gestrichen  
Generell Drehkippenfenster, Wohnbereich Hebeschiebetüre.  
Fenstersimse innen glatt verputzt, abwaschbar gestrichen.  
Farbe gemäss Farb- und Ausführungskonzept.

#### 221 Türen und Tore

Hauseingangstüre und Nebentüre: Glas-Metalltüre einbrennlackiert,  
Sicherheits-3-fach Verriegelung, mit elektrischem Automatikschloss,  
mehrfach verriegelt. Öffnen mit Schlüssel oder ab Gegensprechanlage.  
Farbe gemäss Farb- und Ausführungskonzept.

#### 222 Spenglerarbeiten

Ausführung in Chromstahl oder Uginox.

#### 224 Flachdacharbeiten

Stahlbetondecke, Warmdachkonstruktion bestehend aus  
Dampfbremse, Wärmesdämmung (U-Wert nach Energienachweis), 2-  
lagiger Abdichtung aus Polymer-Bitumenbahnen und Schutzschicht.  
Hauptdach bekiest oder extensiv begrünt.

#### 225.1 Fugendichtungen

Dauerelastischer 2-Komponentenkitt innen und aussen bei  
Dehnungsfugen und Materialübergängen wo notwendig. Fugen bei  
Fenstern und Türen.

#### 225.4 Brandschutzverkleidungen und dgl.

Anbringen der notwendigen Brandschutzverkleidungen Ausführung  
und Umsetzung gemäss den Brandschutzvorschriften.

## 228.2 Lamellenstoren

Generell Rafflamellenstoren aus Aluminium, einbrennlackiert.  
Bedienung elektrisch.  
Farbe gemäss Farb- und Ausführungskonzept.

## 228.3 Sonnenstoren

Ausstellmarkise.  
Farbe gemäss Farb- und Ausführungskonzept.

## **23 Elektroanlagen**

### 232 Starkstrominstallation

Ausführung (Standard FL) nach Elektrokonzeptplan.  
Carports, Nebenräume und allgemeines Treppenhaus fertig beleuchtet.  
Einbauspots in Küche, Vorraum, Nassräumen, Ankleide und Terrasse.

### 232.6 Schwachstrominstallation (Fernsehen / Radio / Telefon)

Multimediaanschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen.  
Video-Türgegensprechanlage im Eingangsbereich mit Verbindung in jede Wohnung.

## **24 Heizungs- und Lüftungsanlagen**

### 242 Wärmeerzeugung

Luft-Wasser Wärmepumpe  
Steuerung mit Aussentemperaturfühler

### 242 Wärmeverteilung

Fussbodenheizung in allen Wohngeschossen  
Individuelle Heizkostenabrechnung

### 244 Lüftungsanlagen

Innenliegende Nassräume mit Limodorablüfter.  
Küchen mit Umluft  
Kontrollierte Wohnraumlüftung optional nach Bedarf (nicht im Kaufpreis enthalten)

## **25 Sanitäranlagen**

### 251 Allgemeine Sanitärapparate

Montage sämtlicher Apparate und Garnituren. Sämtliche Steig- und Falleleitungen sind in der baulich angeordneten Steigzone installiert.  
Für sämtliche Sanitärapparate (ohne Duschtrennwände, Waschmaschine/Tumbler), Armaturen und Zubehör, etc. stehen folgende brutto Annahmebeträge inkl. MWST der Firma Sanitas AG zur Verfügung:  
Pro Whg.: CHF 16'000.00

Duschtrennwände und Waschmaschine/Tumbler sind im Kaufpreis inbegriffen. Sie werden separat geliefert und montiert.

### 254 Sanitärleitungen

Gemäss den Bauvorschriften des SVGW.  
Warm- und Kaltwasserzähler für jede Wohnung.

### 258 Kücheneinrichtungen

Für die komplette Küchenausstattung (Möbel, Beschläge, Abdeckung, Geräte und Armaturen) stehen folgende brutto Annahmebeträge inkl. MWST der Firma Trendküche Anstalt zur Verfügung:  
Pro Whg.: CHF 30'000.00

### 252 Spezielle Sanitärapparate

Waschmaschine und Tumbler Electrolux oder Miele  
CHF 4'000 inkl. MWST.

## **26 Transportanlagen**

### 261 Aufzüge

8 Personen, elektromechanischen Antrieb, maschinenraumlos.  
Attika mit Schlüsselschalter.

## **27 Ausbau 1**

### 272.1 Metallbaufertigteile

Fensterbänke aussen in Alu einbrennlackiert.  
Briefkastenanlage mit Brief- und Ablagefach. Aluminium farblos eloxiert resp. Metall alufarbig einbrennlackiert. Zylinderschloss gleichschliessend mit Wohnungstür.  
Farbe gemäss Farb- und Ausführungskonzept.

## 272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten

Aussen- und Innengeländer nach Gestaltungskonzept Architekt.

## 273.0 Innentüren aus Holz

Wohnungseingangstüren

Metallzarge mit glattem Holztürblatt und Türschwelle

Schalldämmwert und Brandschutz entsprechend den Normen,

Oberfläche lackiert RAL 9016

Zimmertüren

Metallzarge mit glattem Holztürblatt schwellenlos, stumpfeinschlagend,

Oberfläche lackiert RAL 9016, Türeinsteckschloss mit BB-Schlüssel.

Nebenraumtüren

Metallzargen- Rahmentüren mit glattem Holztürblatt, Brandschutz

entsprechend den Normen, Oberfläche lackiert oder Kunstharz RAL

9016.

Drückergarnitur Preis Annahme brutto CHF 60.00 inkl. MWST pro Türe.

Farbe gemäss Farb- und Ausführungskonzept.

## 273.1 Wandschränke

Garderobe Schrank mit Hutablage, weiss RAL 9016

Folgende brutto Annahmebeträge inkl. MWST stehen zur Verfügung:

Pro Whg.: CHF 2'500.00

Die Ankleide ist nicht im Kaufpreis inbegriffen.

## 275 Schliessanlage

Zentrale Sicherheitsschliessanlage System Basis Kaba-Star oder

gleichwertiges, gemäss Schliessplan. Total werden 5 Schlüssel pro

Wohnung abgegeben.

## **28 Ausbau 2**

### 281.0 Unterlagsboden

Schwimmende Unterlagsböden mit Wärme- und Trittschalldämmung

zur Aufnahme der Bodenbeläge.

### 281.1 Fugenlose Bodenbeläge

Die Keller- und Nebenräume in Beton monofinish mit Farbanstrich.

### 281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

Belagsmaterial nach Wunsch.

Materialpreis brutto, inkl. MWST.

CHF/m<sup>2</sup> 60.00

(keram.Fliesen, Format 60/30)

Terrassen mit keram. Fliesen auf Stelzen verlegt.

Belagsmaterial nach Wunsch.

Materialpreis brutto, inkl. MWST.

CHF/m<sup>2</sup> 80.00

(keram.Fliesen, Format 60/60)

(Die Keller- und Nebenräume sind in Beton monofinish mit Farbanstrich vorgesehen)

### 281.7 Bodenbeläge aus Holz

Belagsmaterial nach Wunsch

Materialpreis brutto inkl. MWST.

noch offen

### 282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten

Wandbeläge in den Nassräumen mit keram. Fliesen.

Als m<sup>2</sup> Annahme wird von 50% der Wandflächen ausgegangen.

Die verbleibende Fläche wird in Weissputz abwaschbar gestrichen ausgeführt.

Belagsmaterial nach Wunsch.

Materialpreis brutto inkl. MWST.

CHF/m<sup>2</sup> 60.00

(keram. Fliesen, Format 60/30)

### 285.1 innere Malerarbeiten

Sämtliche Anstriche werden nach Möglichkeit mit lösungsmittelfreien

Farben ausgeführt. Beschichtung innen mit zweifachem Anstrich.

Beschichtung aussen mit zweifachem Anstrich.

### 287 Baureinigung

Die Schlussreinigung wird durch eine Fachfirma ausgeführt.

Schlusspülung der gesamten Kanalisation.

## 4 Umgebung

### 401 Terraingestaltung

Notwendige Stützmauern im Zufahrtsbereich der Garage in Beton sicht. Entwässerung der befestigten Bereiche.  
Hofraum und PKW-Abstellplätze asphaltiert / Verbundsteine, gemäss Umgebungsplan.

### 421 Gärtnerarbeiten

Rasenfläche fertig angesät mit 1. Schnitt.  
Bepflanzung und Abschlüsse nach Umgebungsplan.

## 51 Bewilligung und Gebühren

### 511 Bewilligungen, Baugespann (gebühren)

Leistungen sind eingerechnet.

### 512 Anschlussgebühren

Leistungen sind eingerechnet

## 53 Versicherungen

### 531 Versicherungen

Folgende Leistungen sind eingerechnet:

- Obligatorische Bauzeitversicherung der regionalen Gebäudeversicherung.
- Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung auf Namen des Erstellers.
- Unternehmerhaftpflichtversicherungen.

## 57 Mehrwertsteuer

Die Mehrwertsteuer von 8.1 % ist eingerechnet.

## RAUMBESCHREIB

### Wohnräume

Boden: Belagsmaterial nach Wunsch (Parkett/Fliesen)  
Wände: Mineralischer Abrieb 1,5 mm, gestrichen  
Decke: Mineralischer Weissputz, gestrichen

### Schlafräume

Boden: Belagsmaterial nach Wunsch (Parkett/Fliesen)  
Wände: Mineralischer Abrieb 1,5 mm, gestrichen  
Decke: Mineralischer Weissputz, gestrichen

### Küche

Boden: Belagsmaterial nach Wunsch (Parkett/Fliesen)  
Wände: Mineralischer Abrieb 1,5 mm, gestrichen  
Decke: Mineralischer Weissputz, gestrichen

Elektro- und Sanitäranschlüsse nach Angabe Küchenplaner.

### Wirtschaftsraum

Boden: Belagsmaterial nach Wunsch (Parkett/Fliesen)  
Wände: Mineralischer Abrieb 1,5 mm, gestrichen  
Decke: Mineralischer Weissputz, gestrichen

### Bad/DU/WC

Boden: Belagsmaterial nach Wunsch  
Wände: Belagsmaterial nach Wunsch, Restfläche Weissputz abwaschbar gestrichen  
Decke: Mineralischer Weissputz, gestrichen

### Garderobe/Vorraum

Boden: Belagsmaterial nach Wunsch (Parkett/Fliesen)  
Wände: Mineralischer Abrieb 1,5 mm, gestrichen  
Decke: Mineralischer Weissputz, gestrichen

### Treppenhaus

Boden: keram. Fliesen  
Wände: Mineralischer Abrieb 1,5 mm, gestrichen  
Decke: Mineralischer Weissputz, gestrichen  
Haupteingang: Schmutzschleuse im Eingangsbereich

## Kellerräume/Technikraum

Boden: Beton monofinish oder Hartbetonbelag, Bodenfarbe  
Wände: Beton/Kalksandstein sicht  
Decke: Beton sicht / Dämmung sicht opt. gestrichen

## Veloraum

Boden: Beton monofinish oder Hartbetonbelag, Bodenfarbe  
Wände: Beton/Kalksandstein sicht  
Decke: Beton sicht / Dämmung sicht opt. gestrichen

## Garage

Boden: Beton monofinish oder Hartbetonbelag, roh  
Wände: Beton/Kalksandstein sicht  
Decke: Beton sicht / Dämmung sicht opt. gestrichen

## ALLGEMEINES

### 1. Grundlagen

Die Bauvorschriften der Gemeinde Triesen, das Baugesetz mit den speziellen Verordnungen des Fürstentums Liechtenstein und die SIA-Normen bilden zusammen mit dem Planungsstand vom August 2024 die Grundlage für den Baubeschrieb und die Realisierung des Bauvorhabens.

### 2. Ausführungsanmerkungen

Die Erstellung der Wohnanlage ist in bautechnischer hochstehender Qualität in Massivbauweise vorgesehen. Für sämtliche Arbeiten, vom Rohbau über die Installationen, bis hin zum Innenausbau werden nur hochwertige Materialien in einwandfreier Detailausführung angewendet.

Es ist bekannt, dass bei massiver Bauweise die Baumaterialien wie Holz, Stahlbeton und Backstein verschiedene Ausdehnungskoeffizienten haben. Dadurch können Schwundrisse entstehen. Diese berechtigen jedoch nicht zu Beanstandungen.

Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jedem Baustoff zu, der in der Baubeschreibung als "bzw." angegeben ist, wenn diese Massnahme mindestens gleichwertig ist.

### 3. Möbeleinbauten und Möbelmontagen durch den Eigentümer

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass spezielle Schallschutzdübel bei einer Möbelmontage an die Wand verwendet werden müssen.

### 4. Fugen

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Wohnungseigentumseinheit befindlichen plastischen Fugen als Wartungsfugen zu betrachten sind. Die Fugen sind daher von der Käuferseite mindestens einmal jährlich zu überprüfen und allenfalls erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen. Für Dichtheit der Fugen wird die Gewährleistungsfrist einvernehmlich für die Dauer eines halben Jahres ab Bezugsfertigstellung vereinbart.

## 5. Kellerräume/Garage

Kellerräume haben eine natürliche Feuchtigkeit und sind zur Lagerung von Kleidung, Papier, elektrischer Apparate usw. nicht geeignet. Für deren Nutzung als Lagerraum kann ein Raumentfeuchter installiert werden. Dies ist ein mehrkostenpflichtiger Änderungswunsch.

## 6. Äusseres Gesamtbild der Anlage

Auf Grund des einheitlichen Gesamtbildes der Anlage dürfen im Aussenbereich keine Änderungen oder Anbauten ohne schriftlicher Zustimmung der Eigentümer ausgeführt werden. Bis zur Übergabe obliegt dieses Hausrecht der Bauleitung.

## 7. Standardlieferanten

Der TU arbeitet mit folgenden Standardlieferanten

Plättli Ganz AG, Im alten Riet 40, 9494 Schaan

Parkettbeläge: noch offen

Sanitärapparate: Sanitas Trösch AG, Simonstrasse 5, 9016 St.Gallen

Einbauküchen/Küchengeräte: Trendküche Anstalt, Landstrasse 340, 9495 Triesen

## 8. Ausführung

Massgebend für die Bauausführung sind die Ausführungspläne des Architekten, der Baubeschrieb sowie die Angaben der Bau-, Sanitär-, Heizungs- und Elektroplaner

## 9. Änderungen

Die Bauleitung behält sich vor, Änderungen und technische Verbesserungen vorzunehmen.

## 10. Mehr- und Minderkosten:

Bei Auswahl von preiswerteren oder teureren Materialien wird die Differenz gutgeschrieben, resp. verrechnet.

Änderungswünsche werden einvernehmlich festgelegt.

Für Änderungen und Anpassungen sowie Lieferantenwechsel werden 15% Planungs- und Bauleitungshonorar verrechnet.

## 11. Nutzflächenberechnung

Die angegebenen Nutzflächenberechnungen basieren auf dem Vorprojekt Massstab 1:100/1:200, d.h. die Berechnungen erfolgten ab roher Wand und ohne Haustechnikinstallationen, deshalb können sich in der Ausführungsphase die Flächen noch leicht ändern. Diese Flächenänderung berechtigt nicht zu einer Preisreduktion.

## 12. Weitere Bestimmungen

Weitere Bestimmungen (Fristen, Kosten, Zahlungsmodalitäten, etc.) sind im Totalunternehmer- und im Kaufvertrag geregelt.

Vereinbarungen im Totalunternehmer-Vertrag gehen vorliegendem Baubeschrieb vor.

## 13. Haftungsausschluss

Ausbauten, Farben, Materialien, Flächenangaben, Ansichten und Visualisierungen jeglicher Art sind unverbindlich und haben nur illustrativen Charakter. Allfällige Änderungen vorbehalten. Bei der Auswahl von Naturprodukten und Baustoffen auf natürlicher Basis können Abweichungen in Farbe und Struktur vorkommen.

## 14. Die folgenden Kosten sind vom Käufer zu bezahlen:

Handänderung 0.6 % des Verkaufspreises

Anteil Kaufvertrag CHF 1'000.00

## 15. Nicht enthaltene Leistungen:

Nicht eingebaute Beleuchtungskörper und deren Anschlüsse (ausgenommen sind die Allgemeinräume). Vorhänge mit Schienen und Innendekorationsgestaltungselemente.

Ausbesserungsarbeiten durch Gipser und Maler, etc. bei Beschädigungen, die durch den Möbeltransport, Zügeln verursacht werden.

Kosten für Änderungswünsche die eine Änderung der Werkplanung erfordern.

Kosten für Installations- und Elektroplanung nach Abschluss derselben.

Möbel, ausgenommen Badverbau, Einbauküche und Garderobe.

Instandstellungsarbeiten aufgrund von Setzungen bei aufgefülltem Gelände.

Seitens der Käufer erwünschte Aufwände für Planänderungen und deren Folgekosten.



## Ausführung



generalunternehmung

Nexbau AG  
Generalunternehmung

Im Pardiell 44  
FL-9494 Schaan  
T +423 235 07 00  
info@nexbau.li  
www.nexbau.li

## Architektur



indra+scherrer

Indra+Scherrer AG  
Architektur

Im Pardiell 44  
FL-9494 Schaan  
T +423 235 07 00  
info@indrascherrer.li  
www.indrascherrer.li

## Verkauf



Marxer Immobilien Anstalt  
Eric Marxer / Reto Büchel  
Landstrasse 15  
FL-9490 Vaduz  
T +423 235 05 05  
eric@marxer.li /  
reto@marxer.li  
www.marxer.li