

RESIDENZEN «TSATELA»

MERKMALE

Lage	St-Luc, Val d'Anniviers, VS
Strasse	Hauptstrasse, am Ort «Tsatelett»
Parzelle	1490
Anzahl der Gebäude	2
Anzahl der Wohnungen	14
Parkplätze	15 überdacht 3 im Freien
Typ Bauweise	traditionell mit Perimeterdämmung, Naturstein, Altholz
Bauzeit	18 Monate ab Betonierung der Bodenplatte

ALLGEMEINES

Das gesamte Bauwerk entspricht den SIA-Normen und den Vorschriften der Hersteller aller Materialien, die auf den Plänen und in der vorliegenden technischen Beschreibung bezeichnet sind.

TRAGSTRUKTUR (garantiert durch das Bauingenieurbüro))

- > **Bodenplatte Parkplatz:** Stahlbeton.
- > **Bodenplatte auf dem Parkplatz:** Stahlbeton.
- > **Wände:** Stahlbeton und Ziegelsteine.
- > **Fußböden:** Bodenplatte aus Stahlbeton.
- > **Dach:** Holzrahmen aus Tanne, Pfetten und Unterzüge aus Leimbindern, Unterdachverkleidung aus gebürsteten Tannenholzlamellen auf der Innenseite.
- > **Entwässerung:** Dachwasser über Kupferrinnen in Schächte geleitet, Abwasser getrennt. Regenwasser: Entwässerung entlang der Wände in Schächte, separates Abwasser.

ISOLIERUNGEN

- > **Bodenplatte:** 10 cm Isolierung unter der Bodenplatte - 8 cm Isolierung auf der Bodenplatte in beheizten Bereichen, 7,5 cm Zementestrich.
- > **Fassadenwände Erdgeschoss:** Mauerwerk, Dampfsperre, Außenisolierung 16 cm.
- > **Böden Etagen:** Trittschalldämmung 5cm auf Bodenplatte Zementestrich 7,5 cm.
- > **Fassaden Etagen:** Mauerwerk, Dampfsperre, Außenisolierung 16 cm.
- > **Dach:** Isolierung 16 cm auf Sparren gemäß den Normen.
- > **Fensteröffnungen:** Doppelte Isoliergläser, Koeffizient 1.0 W/m²K.

ÄUSSERES ERSCHEINUNGSBILD

- > **Fassaden (Sockel):** Verblendstein, einschließlich der äußeren Stützmauern. (siehe Fassadenpläne)
- > **Fassaden Etagen:** Altholzlamellen, Breite 15-20 cm in Reihe, horizontal verlegt.
- > **Balkone:** Balustrade aus Lärche natur inkl. Abdeckbrett am Kopfende der Altholzplatte. Bodenbelag aus Holzverbundwerkstoff auf Betonplatte, Abflussgefälle.
- > **Terrassen:** Boden aus Zementplatten, die auf der Parkplatte oder Bodenplatte mit Abflussgefälle verlegt sind.
- > **Dachdeckung:** Schiefer auf dem Dach. Photovoltaische Solarpaneele gemäß Energienormen.
- > **Spenglerei:** Kupferplatten, Heizkabel an den Stromzähler der Gemeinschaftsräume.
- > **Außenwände:** Teil gegen Erde aus Stahlbeton.

AUSSEHEN DER INNENRÄUME

GENERAL

- > **Türöffnungen:** Rahmen aus Tannenholz in natürlicher Optik, beidseitig lackiert, Griffe vom Typ HOPPE AMSTERDAM. Einige Wohnungen sind mit Schiebetüren ausgestattet. Einige Türen oder Fenster sind zur Belüftung als Drehkippenfenster ausgeführt, siehe Fassadenplan des Architekten. Schiebetüren aus Fichtenholz in Naturoptik mit Zweischichtlackierung.
- > **Verbindungs-türen :** Tür mit zwei zusammengesetzten, gebeizten Paneelen aus gebürsteter Tanne. Rahmen, Hilfsrahmen und Laibung aus gebürsteter Tanne, Griff Typ HOPPE AMSTERDAM.
- > **Schachttüren :** Aus schweren Paneelen EI 30 mit Schalldämmung, Vorderseiten aus 2 Paneelen zusammengebaut, gebeizt in gebürsteter Fichte, Griff Typ HOPPE AMSTERDAM. Einbau eines Türspions und Klingel. Elektronisches Schließsystem mit Karte Typ Hotel.
- > **Schränke:** Fronten aus gebürsteter Tanne, Innenseite aus weißem Melamin.
- > **Treppen der Maisonette-Wohnungen:** Eichenstufen wie Parkett, Wangen und Geländer aus gebürsteter Fichte, lackiert, farblos 2 Schichten.
- > **Dachstühle:** Die sichtbaren Pfetten und Sparren sind aus Fichte, farblos lackiert, 2 Schichten. Die Vertäfelung besteht aus gebürsteter Tanne, farblos lackiert mit 2 Schichten. Die Attiken werden mit VELUX ausgestattet, siehe Architektenplan.

BAD - WC - DUSCHE

- > **Boden:** Fliesen, Preis für die Lieferung Fr. 60.-/m² inkl. MwSt., Fugen in der Farbe. Gerade verlegt. Mehrpreise für Formate, die größer als 30x60 cm sind.
- > **Wände:** Fliesen bis zur Decke, Lieferpreis Ausstellung Fr.60.-/m² inkl. MwSt. Für die Dachgeschossen , bis Höhe 240 cm, der Rest darüber in Abriebputz 1,5 mm weiss. Die Wände der Duschen und Badewannen sind mit einer speziellen Abdichtung versehen. Die Verlegung ist gerade. Die Fugen werden mit Zement in der Farbe ausgeführt. Die Kanten der vorspringenden Ecken an den Wänden werden mit Hilfe von Aluminium-Abschlussprofilen ausgeführt.
- > **Decke:** Gips und mattweiße Dispersion, außer in den Penthäusern.
- > **Lüftung:** Mechanische Absaugung im Dach.

HALLE - KÜCHE - REDUIT

- > **Boden:** Fliesen Preis Lieferung Ausstellung CHF 80.-/m² inkl. MwSt. Die Fugen werden mit Zement in der Farbe ausgeführt.
- > **Wände:** Abgeriebener Verputz 1,5 mm weiß.
- > **Decken:** Gips- und Dispersionsglatzstrich mattweiß, außer im Bereich der Maisonette.

SCHLAFZIMMER - WOHNZIMMER

- > **Boden:** Eichenparkett BELCOLOR traditionell 14 mm, 3 Nutzsichten + Sockelleisten aus Eiche.
- > **Wände:** Abgeriebener Putz 1,5 mm weiß. Kopfteilwand aus gebürsteten Tannenholzstäben, Breite ca. 20 cm, horizontal verlegt. Eine Wand im Wohnzimmer (Doppelwand) aus gebürsteten Tannenholzleisten, Breite ca. 20 cm, horizontal verlegt.
- > **Decken:** Gips und mattweiße Dispersion, außer in den Penthäusern.
- > **Kaminöfen (Penthouse):** Inklusive Rauchkanal und Anschluss für Innenkanal, inklusive Außenluftanschluss. Kaminöfen nach Auswahl der Aktion. Es sind nur zugelassene Kamineinsätze erlaubt.

WASCHKÜCHE, KELLER, SKIRAUM, WÄSCHEDEPOT

- > **Boden:** Fliesenbelag nach Angaben des Herstellers, einschließlich Sockelleisten.
- > **Wände:** Weiße Dispersion auf unbehandelter Betonwand.
- > **Decken:** Gips und mattweiße Dispersion, Neonröhren auf Detektoren, die an den Zähler der Gemeinschaftsräume angeschlossen sind.
- > **Ausstattung der Waschküche:** Waschmaschine und Trockner mit Münzzähler, Waschwanne. Für die Vermietung und auf Anfrage für die Eigentümer bietet die Hausverwaltung den Wäscheservice gegen eine Abrechnung gemäß den Buchungen der Mieter.

- > **Ausstattung des Skiraums:** Skischränke, beheizte und belüftete Schuh-schränke, Sitzbänke, Fahrradständer und Anschlüsse für elektrische Mountainbikes. Fußbodenheizung und mechanische Belüftung. Boden aus schal-labsorbierendem Gummi.

REZEPTION (EBENE +1A)

- > **Böden, Wände:** Fliesen nach Wahl des Herstellers, Altholzlaminat.
- > **Ausstattung:** Empfangsschalter aus altem Holz, Computer, Access key.

SAUNA (EBENE REZEPTION)

2 Kabinen mit 5 Plätzen, es wird vom Hausmeister des Gebäudes gewartet.

- > **Boden:** Fliesenboden nach Wahl des Herstellers.
- > **Innen + Außenwand:** Aus Holz nach Wahl des Herstellers.
- > **Tür:** Tür ohne Schwelle aus Sicherheitsglas.
- > **Wärme:** Ofen mit digitaler Außensteuerung.
- > **Zubehör:** Eckbeleuchtung und komplettes Sortiment an Zubehör.

UMKLEIDERAUM (EMPFANGSEBENE)

- > **Boden:** Fliesenboden nach Wahl des Herstellers.
- > **Wand:** Nach Wahl des Herstellers.
- > **Garderobenschränke:** Ausreichend Schränke und Desks, Wäschehaken.
- > **Duschen und WCs:** Nach Plan des Architekten.

ÜBERDACHUNG IM FREIEN (EBENE +3A)

- > **Boden:** Zementplatten, die auf einem Fundament mit Abflussgefälle verlegt sind.
- > **Dach:** Verlängerung des Holzdachs des kleinen Raccard, Dacheindeckung: Schiefer.
- > **Ausstattung:** Kinderspielgeräte, Tisch und Stühle, Zugang auf Abflachung im Gelände, Steinschüttung.

ÜBERDACHTER PARKPLATZ

- > **Boden:** Sauber abtalschierter Hangbeton, Wasserablaufgitter, Platzmar-kierung.
- > **Wände:** Rohbeton und Verblendstein Typ GEOPIETRA nach Architektenplan.
- > **Decken:** Unbehandelter Beton.
- > **Treppen:** Beton, abtalschier, geräuschkämpfender Gummibelag auf den Stufen.
- > **Außenseite des Parkplatzes:** Zufahrt und Außenparkplätze in Teer, Mar-kierung der Plätze.

AUSSTATTUNG

- > **Maßgeschneiderte Schränke:** Die auf dem Architektenplan gezeichneten Schränke sind im Verkaufspreis inbegriffen.
- > **Küche:** Hochwertige Küche, die mit allen Utensilien für einen Mietservice ausgestattet ist. Einrichtung der Elemente nach den Architektenplänen. Arbeitsplatte aus Granit, Zwischenmöbel aus Fayencen Preis Lieferung Ausstellung Fr. 80.-/m² TTC.

Budget Lieferung und Verlegung Preis Ausstellung T.T.C.

Wohnungen 1	CHF 19'000.-
Wohnungen 2 und 5	CHF 18'000.-
Wohnung 3 und 4	CHF 21'000.-
Wohnungen 6, 7,8,10,11	CHF 24'000.-
Wohnung 9	CHF 19'000.-
Wohnungen 11, 12	CHF 21'000.-
Wohnung 14	CHF 23'500.-

Die «Ausstellungspreise», die als Referenz für eine eventuelle Mehrwert-berechnung dienen, wurden von der Promotion mit einem Rabatt auf den effektiven Wert der in St-Luc eingebauten Kücheneinrichtung ausgehandelt.

- > **Heizung:** Wärmepumpe und geothermische Brunnen, Niedertemperatur-Fußbodenheizung, elektrische Heizkörperrockner in den Badezimmern. Raumthermostat in den Schlafzimmern und im Wohnzimmer. Warmwasser über zentralen Boiler und Speicher, separate Warmwasserzähler.
- > **Lüftung:** Bäder mechanisch belüftet über isolierte Leitungen, Ausgang im Dach. Die Küchen werden über eine Dunstabzugshaube mit selbstregenerierendem PlasmaMade-Deodorierungsfilter belüftet. Waschküche, Ski-Raum, Keller und Wellness mechanisch belüftet.
- > **Sanitäranlagen:** Die Anzahl und Größe der Geräte sind auf dem Grundriss der Wohnungen angegeben und die Details der Lieferungen nach Auswahl des Bauträgers sind beim Architekten erhältlich. Ein elektrischer Handtuchrockner des Typs ATLANTIS mit Thermostat pro Badezimmer/ Duschaum.
- > **Aufzug:** Ein elektrischer Aufzug pro Gebäude mit einer Kabine mit einer Kapazität von 9 Personen, geeignet für Personen mit eingeschränkter Mobilität. Ausführungen nach Wahl des Herstellers.
- > **Gemeinsame Treppe:** Fliesen auf den Stufen, Setzstufen und Podesten nach den Vorgaben des Herstellers.
- > **Elektrizität:** Alle Installationen sind betriebsbereit - ausreichend Steckdosen und Lampen in allen Räumen und Balkonen (Pläne liegen dem Architekten vor). Beleuchtungskörper innen und außen und Einbauspots in der Küche, Badezimmer/Duschräume (im Maisonette : Wandleuchten), Korridore,
 - Hauptschalttafel im Technikraum mit individuellen Zählern.
 - Schlafzimmer: 2 Schalter, 3 Dreifachsteckdosen und 3 Lichtpunkte.
 - Flur: 2 Schalter, 2 Steckdosen.
 - Wohnzimmer: 2 Schalter, 3 Dreifachsteckdosen, davon 1 gesteuert, 2 USB-Steckdosen.
 - Küche: 1 Schalter, 1 Steckdose, 1 Dreifachsteckdose, Anschluss an Herd, Kühlschrank, Dunstabzugshaube und Geschirrspüler.

- > **Telefon:** Rohre im Wohnzimmer und im Hauptschlafzimmer, Anschlussgebühr nicht inbegriffen (Telefonieren über Kabel-TV möglich).
- > **TV:** Röhren im Wohnzimmer und einem Schlafzimmer, IPTV, Lieferung von 2 Smart-TVs inbegriffen, Größe 50".
- > **Internet:** Röhren werden an den RJ45-TV-Anschluss angeschlossen. Modem und Wi-Fi in gesamten Gebäude. Abonnement nicht inbegriffen.
- > **Brandschutz:** In allen Gemeinschaftsräumen, gemäss den Vorschriften der Brandschutzbehörde VKF.
 - 1 Feuermelder pro Wohnung an der Decke der Halle in der Nähe der Küche.
- > **Außenanlagen:** Das Aufbringen von Erde und Bepflanzung o.ä. für die zu begrünenden Außenflächen wird vom Bauherrn festgelegt und durchgeführt. Kinderspielplatz inbegriffen und vom Bauherrn realisiert

Möbel - Dekoration - kleine Elektrogeräte - Vorräte - Utensilien: Gemäß separater Liste, im Gesamtpreis enthalten.

REINIGUNG AM ENDE DER BAUSTELLE

Die Reinigung am Ende der Baustelle ist inbegriffen.

VERSCHIEDENE STEUERN UND GEBÜHREN

Der Preis beinhaltet die Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation, Strom, Wasseraufbereitung und die Tourismusförderungsabgabe. Der Preis beinhaltet die Baugenehmigung und die Versicherung für Bauarbeiten.

VORBEHALTE

Die Promotion behält sich ausdrücklich die Möglichkeit vor, Änderungen gegenüber dieser Baubeschreibung und den Plänen vorzunehmen, sofern diese Änderungen aus technischen oder architektonischen Gründen notwendig sind oder das errichtete Bauwerk in keiner Weise entwerfen.

AUSWAHL DER OBERFLÄCHENBEHANDLUNGEN UND ALLGEMEINE HINWEISE

Jede gewünschte Änderung gegenüber der Verkaufsbeschreibung muss vom Architekten und vom Bauherrn bestätigt werden. Eventuelle Mehrkosten werden den Käufern von der betreffenden Firma direkt in Rechnung gestellt.

Der Architekt behält sich das Recht vor, sein Honorar (10 % + MwSt. gemäß der gängigen Praxis) auf die Mehrwerte zu berechnen, die durch die vom Käufer gewünschten Änderungen entstehen.

Ebenso kann der Architekt ein Honorar von Fr. 120.-/Stunde + MwSt. für alle vom Käufer gewünschten oder aufgrund seiner besonderen Wahl notwendigen Änderungen der Pläne berechnen.

Die angegebenen Lieferpreise sind «Ausstellungspreise» von Lieferanten, die von der Promotion ausgewählt wurden. Die Wahl der Fliesen (Boden und Wände), der Sanitäranlagen und der Küchen ist ausschließlich von der mit dem Bau beauftragten Firma zu treffen.

Die angegebenen Flächen werden anhand der Pläne berechnet : leichte Änderungen bleiben vorbehalten (z. B. neue technische Schächte).

Kittel SA
ARCHITECTES



VERKAUF UND INFORMATIONEN



Victor Popoff
079 102 05 62
vp@valimmobilier.ch