
Baubeschrieb Verkauf

Projekt: 665 N Studentenweg 13, Engelberg

Bauherr: Röthlin GmbH, Titlisstrasse 2, 6390 Engelberg

Architekt: SHB Architekten GmbH Dorfstrasse 16, 6390 Engelberg

Datum: 20.08.2026



1. KONSTRUKTION ALLGEMEIN

- Massivbauweise mit Giebeldach
- Die Fassade wird mit zwei unterschiedlichen Materialien gestaltet. Einerseits handelt es sich um eine hinterlüftete Holzfassade (vertikal), andererseits um eine Kompaktfassade (Kellenwurf) mit Gewändeausbildung sowie Leibungen in Feinputz
- Die Balkongeländer werden mit VSG-Glas (Mattfolie) mit einbrennlackierten Halteprofilen bzw. U-Profilen ausgeführt
- Fenstertüren und Hebeschiebetüren in Holz/Metall mit 3-fach-Isolierverglasung, teilweise mit Schallschutzverglasung

2. BAUMEISTERARBEITEN

- Bodenplatte und erdberührte Aussenwände aus armiertem Beton
- Perimeterdämmung unter der Bodenplatte und an erdberührten Wänden inkl. Verbindungsgang
- Aussenwände oberhalb Terrain in Mauerwerk, teilweise Beton sowie falls erforderlich Stützen
- Sämtliche Decken in Stahlbeton gemäss statischen Anforderungen
- Betonwände im Treppenhaus (innen) in erhöhter Betonqualität (kein Sichtbeton)
- Vorgefertigte Treppenläufe (Elementtreppen) in Beton, körperschallgedämmt gelagert
- Balkonplatten in Stahlbeton, abtalschiert zur Aufnahme der Flüssigkunststoffabdichtung
- Sämtliche Dimensionierungen, Betonqualitäten, Abdichtungen und Bewehrungen ge,äss Angaben des Bauingenieurs inklusive allfällig notwendiger Zuschlagstoffe

Innenwände Untergeschoss:

- Kalksandstein oder Beton

Innenwände Erdgeschoss bis Dachgeschoss:

- Backstein oder Beton

3. ZIMMERARBEITEN UND VERKLEIDUNGEN

- Die Konstruktion des Steildaches mit Lukarnen erfolgt mit sichtbaren Pfetten und Sparren (in Sichtqualität) sowie darüberliegender Dachschalung. Das Dach wird mit Mineraldämmung gedämmt
- Behandlung der Dachschalung, Pfetten und Sparren im Innenraum mit UV-Lack

Holzfassade:

- Vertikale, hinterlüftete Holzfassade
- Lattenrost auf Beton oder Mauerwerk, dazwischen 2-lagig (2x 10cm) Steinwolldämmung, kreuzweise verlegt
- Fensterfutter (Leibungen und Stürze) mit Metallzargen

Gestaltung / Holzqualität:

- Rhomboidschalung geschlossen, Nut und Kamm, sichtbare Montage

4. FENSTER UND AUSSENTÜREN

Fenster, Fenstertüren und Festverglasungen in Holz/Metall mit 3-fach-Isolierverglasung, Wärmeschutzglas (Abstandhalter Edelstahl), sowie umlaufenden Gummidichtungen. Anforderungen gem. aktuell geltenden Normen

- Mindestens ein Drehkipplügel pro Raum
- Fenster bündig in der Aussenwand montiert
- Je ein Balkonausgang als Hebeschiebetür ausgeführt
- Beim Haus B werden gegen die Bahngleise bzw. Hauptstrasse Schallschutzfenster eingebaut

Abschlussfront Treppenhaus:

- Aluminium / Glas
- Türschliesser mit Feststellarm auf der Türe montiert

5. SPENGLERARBEITEN

- Einfassungen, Dachdurchdringungen bei Dunstrohren, Rinnen und Rohre aus: Kupfer oder Prefa-Blech
- Ausspeier Balkone aus Chromnickelstahl matt plus
- Fassadenbleche, Fensterbänke aus einbrennlackiertem Blech

Sockelblech:

- Bei Holz und Kompaktfassade sowie auf den Balkonen

6. BEDACHUNGEN UND ABDICHTUNGEN

Giebeldach

- Eindeckung mit Dachschiefer inkl. Dachlattung und integrierter Photovoltaikanlage

Flachdach

- Abdichtung mit 2-Lagen Polymer-Bitumenbahnen inkl. Schutzschicht oder Drainagematte
- Wärmedämmung PIR oder gleichwertig
- Entwässerung über Bodenabläufe, Rinnen sowie wo erforderlich über Notüberläufe
- Terrassen im Untergeschoss mit keramischen Terrassenplatten
- Balkone mit Flüssigkunststoffbeschichtung

7. GIPSEARBEITEN Verputzte Aussenwärmedämmung

- Kompaktfassade mit Kellenwurf inkl. Gewändeausbildung und Leibungen in Feinputz (gem. Fassadenplan), Untergrund 2x 10cm Steinwolldämmung, kreuzweise
- Treppenhauswände teilweise mit Abrieb

8. ÄUSSERE MALERARBEITEN

- Verputzte Fassadenflächen und Balkonuntersichten gestrichen
- Sichtbare Betonteile (Untergeschoss, Eingangsbereich, Balkonstirnen) lasiert
- Holzkonstruktion im Vordachbereich analog Holzfassade gestrichen

9. SONNENSCHUTZ

- Verbundraffstoren mit verstärkten Blechlamellen (90mm breit) bei allen Fenstern und Fenstertüren. (Ausnahme: Wohnraum Dachgeschoss und Treppenhausfenster), elektrische Bedienung
- Balkone / Sitzplätze mit Markise, Ausladung von 2.00 m mit manueller Bedienung

10. ELEKTROINSTALLATIONEN

- Unterverteilung je Wohnung mit Zählern und Wohnungssicherungen (Multimedia-System), wenn möglich in Nebenräumen oder Schrankrückwänden
- Im Untergeschoss und Nebenräumen teilweise sichtbare Installationen, sonst werden die Installationen, unter Putz (UP nicht sichtbar) montiert
- Die gesamte Installation erfolgt nach den Vorschriften und Normen der einzelnen Anbieter und Verbände
- Anschluss für Deckenlampe in allen Schlafräumen, spezielle Beleuchtung im Dachgeschoss (sichtbare Dachkonstruktion)
- Im Entreebereich, Gang, Wohnen & Essen sowie Küche jeweils Einbauspots, spezielle Beleuchtung im Dachgeschoss (sichtbare Dachkonstruktion)
- In den Nasszellen sind Spiegelleuchten sowie Einbauspots eingeplant, spezielle Beleuchtung im Dachgeschoss (sichtbare Dachkonstruktion)
- Pro Balkon sind jeweils eine Aussensteckdose und eine Aussenleuchte vorgesehen
- Für jede Wohnung gibt es einen separaten Elektroplan
- Eine Steckdose in jedem Keller
- In allen Keller- und Allgemeinräumen Beleuchtungen im üblichen Standard
- Steuerung Beleuchtung allgemein zugänglicher Räume wie Untergeschosse, Treppenhäuser, Verbindungsgang und dgl. erfolgt über Präsenzmelder
- In die Dachfläche integrierte Photovoltaik-Anlage
- Die Beschaffung allfälliger E-Ladestationen inkl. Montage und Anschluss der Geräte muss der Käufer erbringen

TV-Anlage:

- Anschluss an Gemeinschaftsantenne
- Telefonanlage: Hauptverteilung auf dem Haupttableau
- Steckdosen in Wohn-, Ess-, Schlafräume und Küche dem Standard entsprechend

Reservedosen:

- In allen Schlafräumen (Option für TV-Anschlussdose oder Netzwerk)

Sonnerie:

- Gegensprechanlage mit Kamera (Standort Hauszugang Haus A), bei den jeweiligen Hauseingängen eine zusätzlicher Sonnerietaster

11. HEIZUNG

- Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz der Heizwerk Engelberg AG angeschlossen
- Die Wärmemessung erfolgt für jede Wohnung separat mittels individueller Wärmezähler zur verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung
- Die Raumheizung erfolgt über die Bodenheizung. Die einzelnen Räume werden mit einer Einzelraumregelung ausgestattet, wodurch Fremdwärme passiv genutzt werden kann. Bei kleinen innenliegenden Räumen sowie Verkehrsflächen kann auf eine Einzelraumregelung verzichtet werden
- Die individuelle Steuerung (Wärme- und Warmwasserbedarf) erfolgt über ein zentrales Steuergerät je Wohnung bzw. über die Verbrauchsmessung
- Die Kellerräume sind unbeheizt
- Die Heizgruppe wird mit einer witterungsabhängigen Vorlauftemperaturregelung ausgestattet
- Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über einen Wasserwärmer (Boiler)

12. LÜFTUNG

- Es ist keine kontrollierte Wohnungslüftung vorgesehen
- Die Küchenabluft wird über Umluftgeräte realisiert
- Innenliegende Nassräume werden mechanisch entlüftet, die erforderliche Nachströmung wird sichergestellt
- Keller sowie Ski- und Technikräume werden mechanisch entlüftet
- Reserveanschlüsse für allfällige Entfeuchtungsgeräte sind vorgesehen

13. SANITÄR

- Anzahl und Lage der Wasseranschlüsse sowie die Standorte der Nasszellen sind gemäss Grundrisspläne
- Ablaufleitungen und Fallstränge in PE-Kunststoffrohren (Geberit-Silent) ausgeführt und über Dach entlüftet
- Kalt- und Warmwasserleitungen in den Steigzonen aus Chromstahlrohren (mit Pressfittingen) ausgeführt, gedämmt gegen Schwitzwasser und Wärmeverlust
- Wohnungsverteilungen im Pex-System (Rohr in Rohr, aus Kunststoff)
- Individuelle Warmwasserverbrauchsmessung via BUS-System oder Funk
- Budget für Sanitärapparate gemäss Basisauswahlliste je Wohnung
- Die definitive Auswahl der sanitären Apparate erfolgt durch die Käuferschaft
- Waschmaschine und Wäschetrockner je Wohnung in der Nasszelle vorgesehen
- Frostsichere Aussenhahnen vorgesehen

14. KÜCHE

- Die definitive Küchenauswahl erfolgt durch die Käuferschaft
- Budgetpreis pro Wohnung fertig montiert inklusive sämtlichen Zuschlägen und MwSt.
 - 3.5 Zimmer: 25'000 netto pro Wohnung
 - 4.5 Zimmer: 28'000 netto pro Wohnung

15. PERSONENAUFZUG

- Personenaufzug für 6 Personen über alle Geschosse. elektromechanischer Personenaufzug Tragkraft 480 kg, Nenngeschwindigkeit 1.00 m / Sek., getriebeles, maschinenraumlos mit 2-teiligen Teleskopschiebetüren
- Material- und Farbkonzept gemäss Auswahl Architekt
 - Boden: Plattenbelag analog Treppenhaus mit Fussleiste aus Edelstahl
 - Wände: Laminatbeläge, Rückwand mit Spiegel und Handlauf

16. GIPSERARBEITEN

Wände:

- Grundputz hinter Wandplatten, Einbauschränken und Küchen
- Übrige Wände mit Grundputz und Abrieb 1.5 mm

Decken:

- Weissputz zum Streichen
- Vorraum beim Lift mit Grundputz und Abrieb 1.5 mm

17. METALLBAUFERTIGTEILE

- Briefkastenanlage mit Sonnerie und Kameraausschnitt gemäss Vorschriften "Die Post" aus Metall, beim Eingang Haus A montiert
- Namensschilder graviert

18. METALLBAUARBEITEN

- Treppengeländer mit einbrennlackierten Staketen
- Balkongeländer aus VSG-Glas (Mattfolie) mit einbrennlackierten Halteprofilen bzw. U-Profilen

19. SCHREINERARBEITEN

Innentüren:

- Stahlzargen (stumpf einschlagend) zum Streichen mit 3-seitiger Gummidichtung, ohne Planetdichtung.
- Röhrenspantürlätter (vollflächig) zum Streichen, weiss lackiert mit 2K-Lack

Wohnungseingangstüren:

- Aussen und Innen Holz ohne Glasfeld mit Spion
- Volltürlätter mit verbesserten Schalldämmwerten 3-Punktverschluss

Brandschutztüren:

- Türen mit Feuerwiderstand EI30 gemäss Vorschriften der Gebäudeversicherung

Garderoben:

- Aus Holzwerkstoffplatten farbig, gespritzt oder kunstharzbeschichtet gemäss Detailplänen
- Anzahl Elemente und Ausstattung gemäss Architektenplänen, Richtpreis pro Schrankelement 60/60 cm CHF 850.00 pro Element

Fenstersimse (innen):

- Holzwerkstoffplatten farbig, gespritzt oder kunstharzbeschichtet gemäss Detailplänen

Vorhangschienen (1x VS57):

- In Decke eingelassen über die gesamte Raumbreite für Vorhang in den Schlaf- und Wohnräumen

20. SCHLIESSANLAGE

- Registrierte Schliessanlage mit Sicherheitszylindern
- Pro Wohnung fünf Schlüssel, sämtliche Nebenräume, (Keller, Briefkasten, etc.) in Schliessanlage integriert

21. UNTERLAGSBODEN

- Schwimmender Calciumsulfat Fliessestrich (CAF / Anhydritfliessestrich) inkl. Bodenheizung in den Wohngeschossen
- Zementüberzüge in Keller- und Technikräumen

22. BODEN- UND WANDBELÄGE

Parkettbeläge:

- In Schlafräumen
- Budget netto Material und Arbeit CHF 135.00 / m² (fertig verlegte Fläche inkl. sämtlichen Zuschlägen, Sockelabschlüsse inkl. Nebenarbeiten wie Fugen, Sichtschnitte, Anschlüsse etc.)

Keramische Bodenplatten:

- Nasszellen, Küche, Wohnen, Gänge, Reduiträume sowie Vorraum Aufzug, Treppenhaus und Verbindungsgang UG
- Budget netto Material und Arbeit CHF 130.00 / m² (fertig verlegte Fläche inkl. sämtlichen Zuschlägen, Sockeln und Nebenarbeiten)

Keramische Wandplatten:

- Nasszellen raumhoch inkl. notwendiger Abdichtungen bei Duschen und Badewannen
- Budget netto Material und Arbeit CHF 130.00 / m² (fertig verlegte Fläche inkl. sämtlichen Zuschlägen, Sockeln und Nebenarbeiten)

23. INNERE MALERARBEITEN

- Wände und Decken mit mineralischer Farbe gestrichen
- Zargen gespritzt (2K-Lack) Türen deckend gestrichen
- Untergeschosse weiss gespritzt
- Parkplatzmarkierungen (Besucher / Aussenparkplätze) mit Linien und Beschriftung

24. GÄRTNERARBEITEN

- Umgebung gemäss Umgebungsplan mit pflegeleichter Bepflanzung
- Gebäudezugänge mit Blockstufen und Verbundsteinen
- Gemeinschaftlicher Sitzplatz als chaussierte Fläche (Kies, Sand mit Bindemittel)
- Fassadenschutzstreifen entlang der Fassaden mit Geröll 16/32

25. ZUFAHRTEN UND PARKPLÄTZE

- Hauszufahrt in Asphalt
- Parkplätze ab Studentenweg in Gussasphalt

26. GEBÜHREN / STEUERN

- Beurkundungs- und Grundbuchgebühren im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag werden von der Verkäuferin und der Käuferin je zur Hälfte bezahlt
- Die Grundstückgewinnsteuer im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag wird von der Verkäuferin bezahlt
- Die Handänderungssteuern werden von der Verkäuferin und der Käuferin je zur Hälfte bezahlt.

27. ALLGEMEINE HINWEISE / VORBEHALTE

1. Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Bauprojektphase dar.
2. Dieser Baubeschrieb wurde im Rahmen der Projektierungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend.
3. Dieses Dokument ist kein Vertragsbestandteil.
4. Angaben in den Plänen, Visualisierungen und Texten sind ohne Gewähr. Die Informationen basieren auf dem derzeitigen Planungsstand. Kleine Änderungen bleiben vorbehalten.
5. Die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Normen und Empfehlungen werden eingehalten.
6. Es werden soweit möglich die Schallschutznormen nach SIA 181 / Ausg. 2006 für „erhöhte Anforderungen“ erfüllt. Dort wo wegen der Erdbebensicherheit die Wände betoniert werden müssen, können die erhöhten Anforderungen allenfalls nicht erfüllt werden.
7. Vorbehalten sind nicht wertvermindernde Änderungen an Plänen, Baubeschrieb und Materialien. Vorbehalten bleiben auch geringfügige Massdifferenzen sowie Auflagen oder Änderungen aus der Baubewilligung.
8. Die Visualisierungen sind Stimmungsbilder. Detaillösungen und Materialisierungen können von den Visualisierungen abweichen. Abweichungen berechtigen zu keinerlei Forderungen der Käuferschaft.
9. Die Leistung beinhaltet die Präsentation der Standardmaterialisierung, den Besuch einer Küchen-, Sanitär- und Bodenbelagsausstellung (max. acht Stunden pro Wohneinheit) sowie die Zusammenstellung der daraus resultierenden Kostenprotokolle.
10. Im Kaufpreis enthalten sind die in den Grundrissen eingezeichneten Schränke, welche mit einem Kreuz versehen sind. Die restliche eingezeichnete Möblierung ist ein Vorschlag und somit nicht Bestandteil des Wohnungspreises.
11. Alle Budgetpreise verstehen sich inklusive Lieferung, Montage, Nebenarbeiten, MwSt. und Bearbeitungskosten.
12. Änderungen an diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten. Ausbauwünsche der Käuferschaft werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern sie technisch realisierbar sind, die Konstruktion und Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigen und sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen.
13. Individuelle Ausbauwünsche sind nur im Innenbereich der Wohnung möglich.
14. Alle Änderungen gegenüber dem Standardausbau müssen in jedem Fall vom Bauherrn, vom Architekten und gegebenenfalls von den Behörden bewilligt werden.

15. Änderungen der Käuferschaft werden erst nach Unterzeichnung eines Kostenprotokolls und Auslösung der Bestellung in Auftrag gegeben.
16. Mehr- und Minderkosten werden der Käuferschaft entsprechend verrechnet.
17. Änderungen und Mehrkosten sind honorarpflichtig und werden nach Aufwand verrechnet.
18. Auf Minderkosten werden keine Honorare zurückerstattet.
19. Die Planungs- und allfälligen Bewilligungskosten für Änderungen gehen zu Lasten der Käuferschaft.
20. Die beschriebenen Produkte können durch neue oder gleichwertige Produkte ersetzt werden, sofern die technischen und bauphysikalischen Anforderungen erfüllt sind.
21. Betriebsnotwendige Werks- und Verbindungsleitungen (Elektro, Heizung, Lüftung und Wasser), welche durch Nebenräume wie z. B. Keller führen, sind durch die Käuferschaft zu dulden. Ebenso sind notwendige Schächte von Kanalisation und Werkleitungen in der Umgebung zu dulden.
22. In den Untergeschossen werden Leitungen sichtbar (auf Putz) an Wänden und Decken installiert (Lüftung, Entwässerung, Heizleitungen, Elektro). Die Raumhöhen können dadurch örtlich reduziert sein.
23. Eigenleistungen wie Direktlieferungen, Montagearbeiten oder Auftragsvergaben an Unternehmer ausserhalb des Kaufvertrages sind nicht möglich, da mit den Unternehmern entsprechende Verträge bestehen.
24. Von der Garantie ausgeschlossen sind Schäden, die durch normale Abnutzung, mangelnden Unterhalt, unsachgemässe Bedienung oder höhere Gewalt entstehen, sowie Haar- und Schwundrisse bis 0,7 mm und Feuchtigkeit bei Schlitzwänden innen. Nicht ausgeschlossen sind verdeckte Mängel, die über diese Erscheinungen hinausgehen.
25. Die Käuferschaft ist verpflichtet, vor Vertragsabschluss allfällige Unklarheiten mit dem Verkäufer bzw. Bauherrn zu klären. Auf nachträgliche Beanstandungen kann nicht eingegangen werden.
26. Der Kaufvertrag wird öffentlich beurkundet. Voraussetzung ist ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen eines schweizerischen Bankinstitutes. Grundlage bildet die Stockwerkeigentumsbegründung und der Zahlungsplan gemäss Kaufvertrag.