

# Neubauprojekt «Egerta», Schaan



Verkaufsdokumentation



# Projekt & Lage

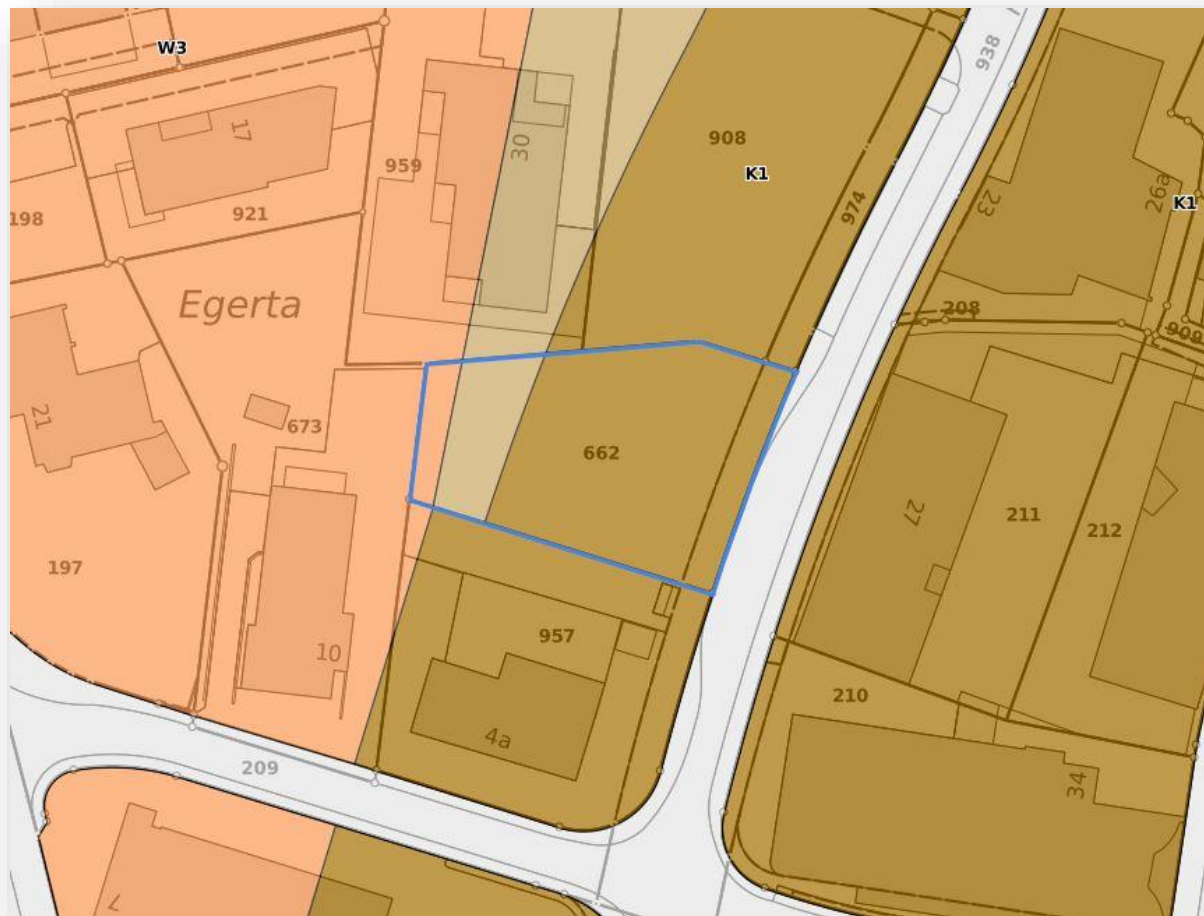


Im Herzen von Schaan entsteht eine neue Liegenschaft, welche Wohnen und Arbeiten vereint.

Das exklusive Neubauprojekt mit insgesamt 3 Dienstleistungs-Einheiten und 3 Wohnungen ist an bester Lage im Zentrum von Schaan gelegen.

Sämtliche Einheiten verfügen über grosszügige Grundrisse und grosse überdachte Terrassen. Die Wohnungen werden komplett ausgebaut. Die Dienstleistungs-Flächen werden im Edel-Rohbau ausgeführt.

Die gemeinsame Tiefgarage bietet einen hohen Komfort.



Kenndaten

Grundstück Nr. 662, Schaan

Grundstücksfläche

ca. 1'062 m<sup>2</sup>

Geplanter Baubeginn

Verkaufsabhängig

Geplanter Bezugstermin

20 – 24 Monate ab Baubeginn

# Übersicht



Einheit	GESCHOSS	GRÖSSE	NWF	EINSTELLPLÄTZE	TERRASSE / GARTEN	KAUFPREIS
0.1	EG	Dienstleistung	124.20 m <sup>2</sup>	3 (inkl. à CHF 45'000.-/PP)	17.3 m <sup>2</sup>	CHF 1'565'000
0.2	EG	Dienstleistung	183.50 m <sup>2</sup>	4 (inkl. à CHF 45'000.-/PP)	44.00 m <sup>2</sup>	CHF 2'325'000
1.1	OG 1	Dienstleistung	258.50 m <sup>2</sup>	6 (inkl. à CHF 45'000.-/PP)	90.80 m <sup>2</sup>	CHF 3'115'000
2.1	OG 2 West	4.5 - Zimmer	122.00 m <sup>2</sup>	2 (inkl. à CHF 45'000.-/PP)	24.90 m <sup>2</sup>	CHF 1'640'000
2.2	OG 2 Südwest	4.5 - Zimmer	125.50 m <sup>2</sup>	2 (inkl. à CHF 45'000.-/PP)	20.70 m <sup>2</sup>	CHF 1'685'000
3	Attika	6.5 - Zimmer	221.80 m <sup>2</sup>	3 (inkl. à CHF 45'000.-/PP)	67.50 m <sup>2</sup>	CHF 3'130'000

Zwischenverkauf und Planänderungen vorbehalten.

# Visualisierungen



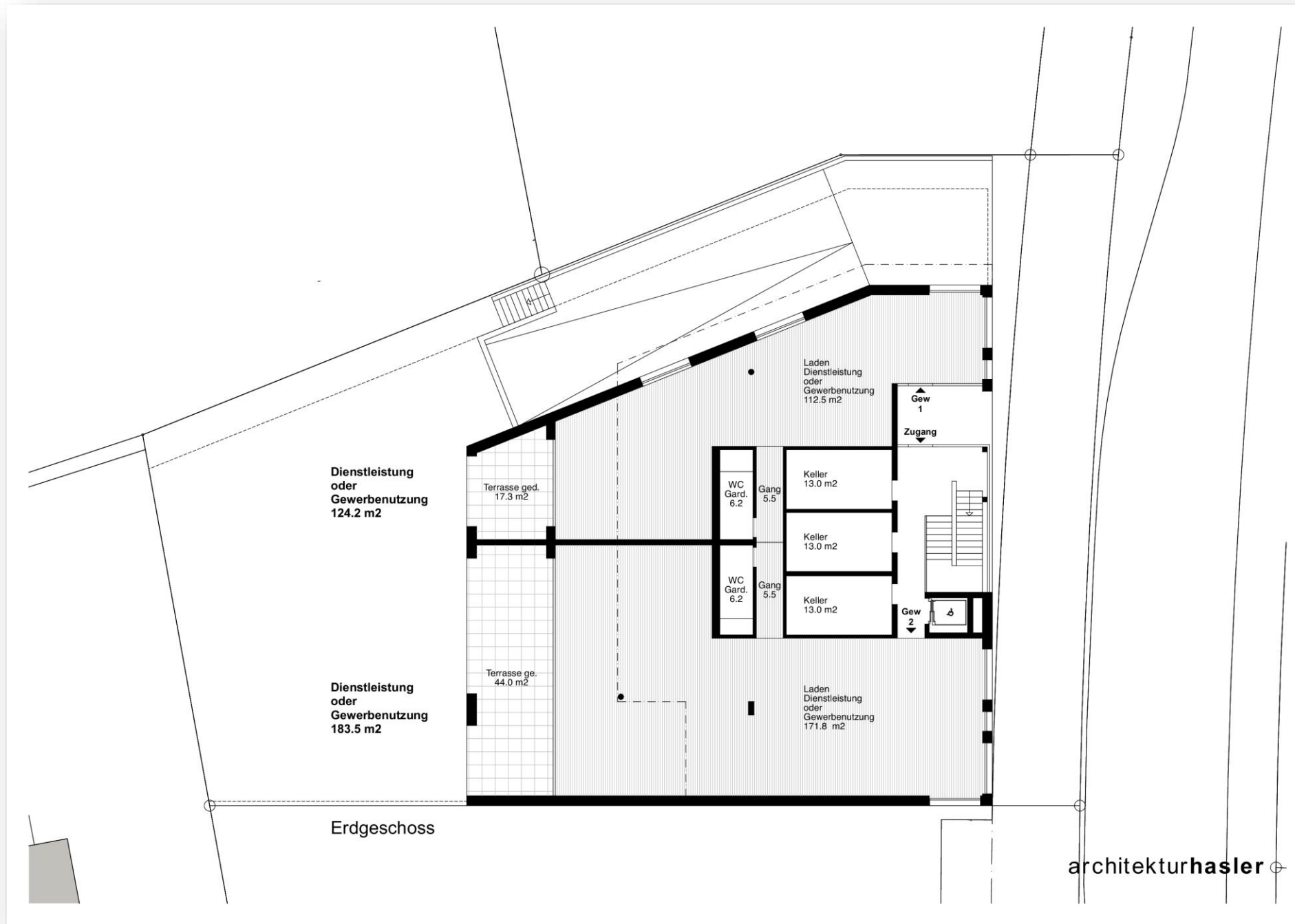
# Situation



Vaduz: 02.04.2024

architekturhasler

# EG – Dienstleistung 0.1/0.2



## Dienstleistung 0.1

Nutzfläche 124.20 m<sup>2</sup>

Terrasse 17.30 m<sup>2</sup>

TG-Plätze 3 Stück

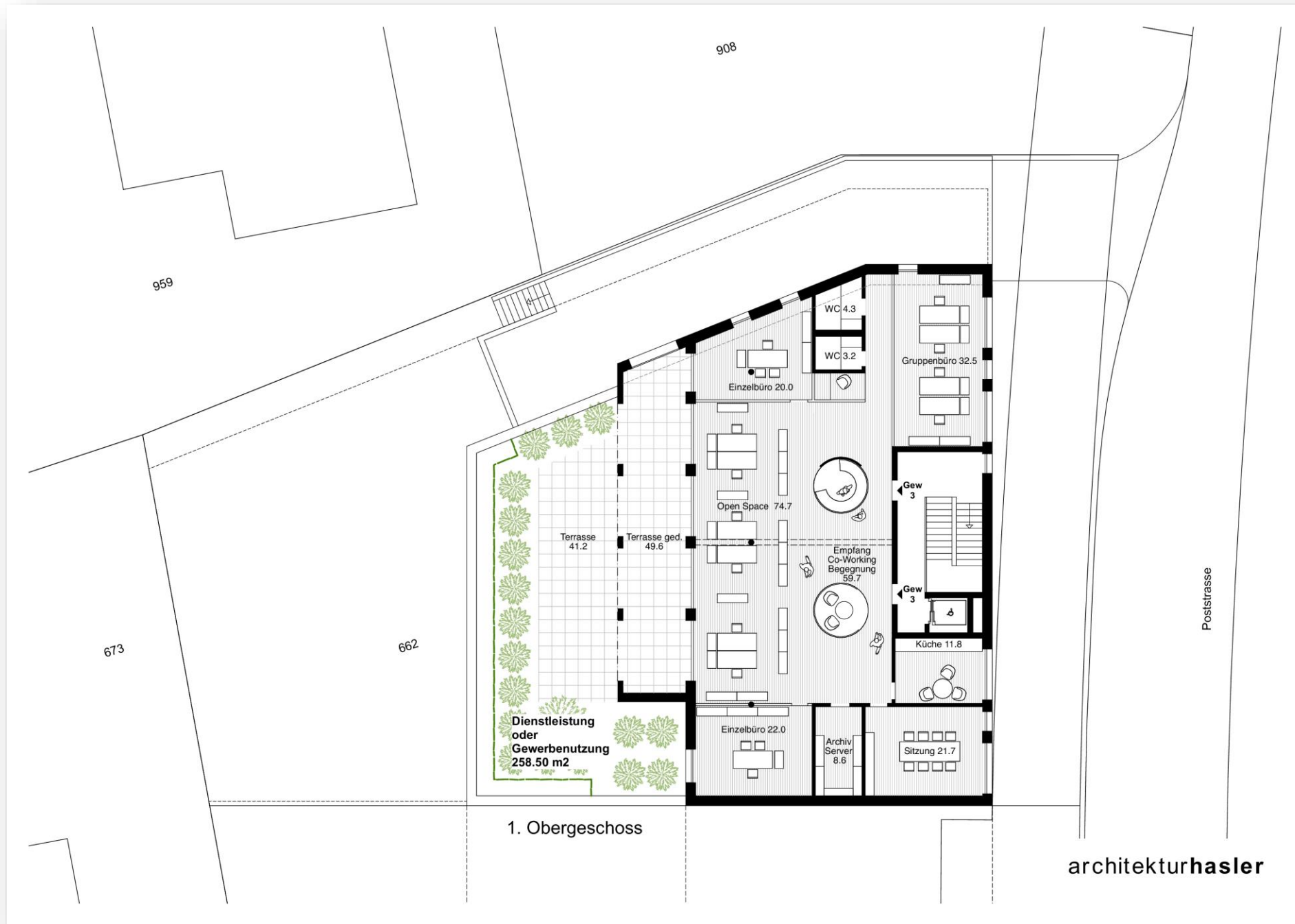
## Dienstleistung 0.2

Nutzfläche 183.50 m<sup>2</sup>

Terrasse 44.00 m<sup>2</sup>

TG-Plätze 4 Stück

# 1. OG – Dienstleistung 1.1



## Dienstleistung 1.1

Nutzfläche 258.50 m<sup>2</sup>

Terrasse 90.80 m<sup>2</sup>

TG-Plätze 6 Stück

# Visualisierungen





# 2. OG – Wohnung 2.1/2.2



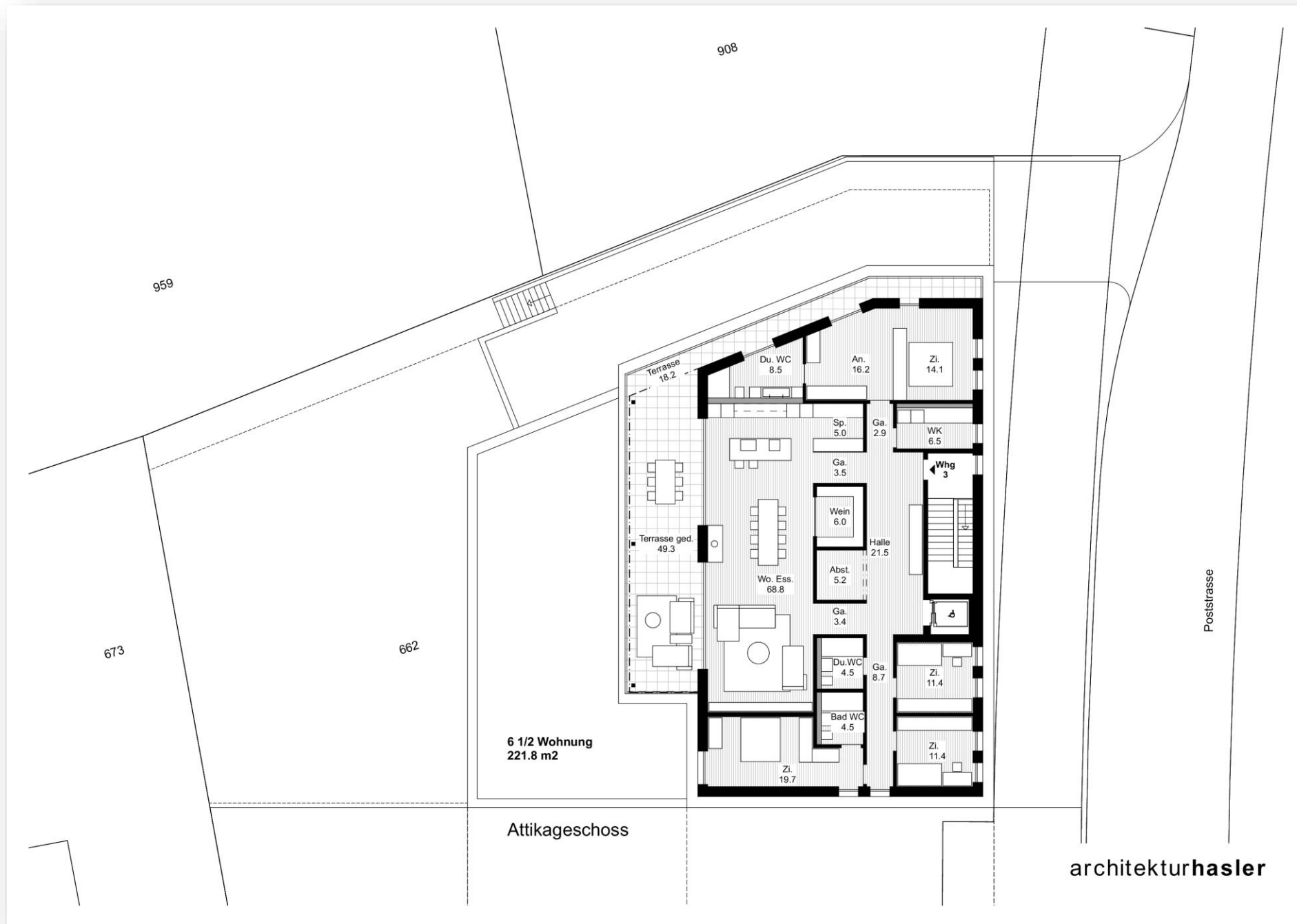
## Wohnung 2.1

Zimmer	4.5
Wohnfläche	122.00 m <sup>2</sup>
Terrasse	24.90 m <sup>2</sup>
Keller	13.00 m <sup>2</sup>
TG-Plätze	2 Stück

## Wohnung 2.2

Zimmer	4.5
Wohnfläche	125.50 m <sup>2</sup>
Terrasse	20.70 m <sup>2</sup>
Keller	13.00 m <sup>2</sup>
TG-Plätze	2 Stück

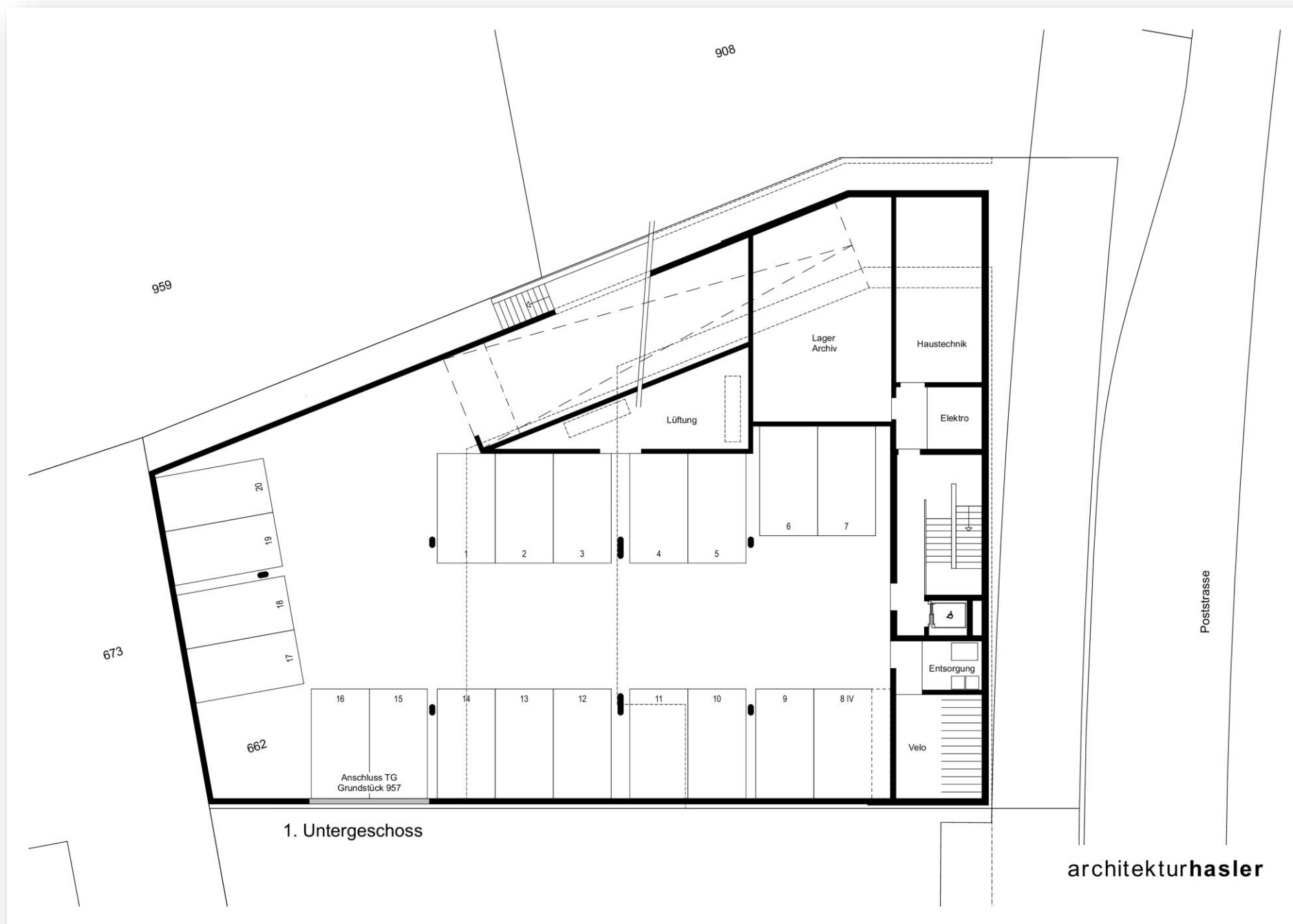
# 3. OG – Attika-Wohnung 3.0



## Wohnung 3.0

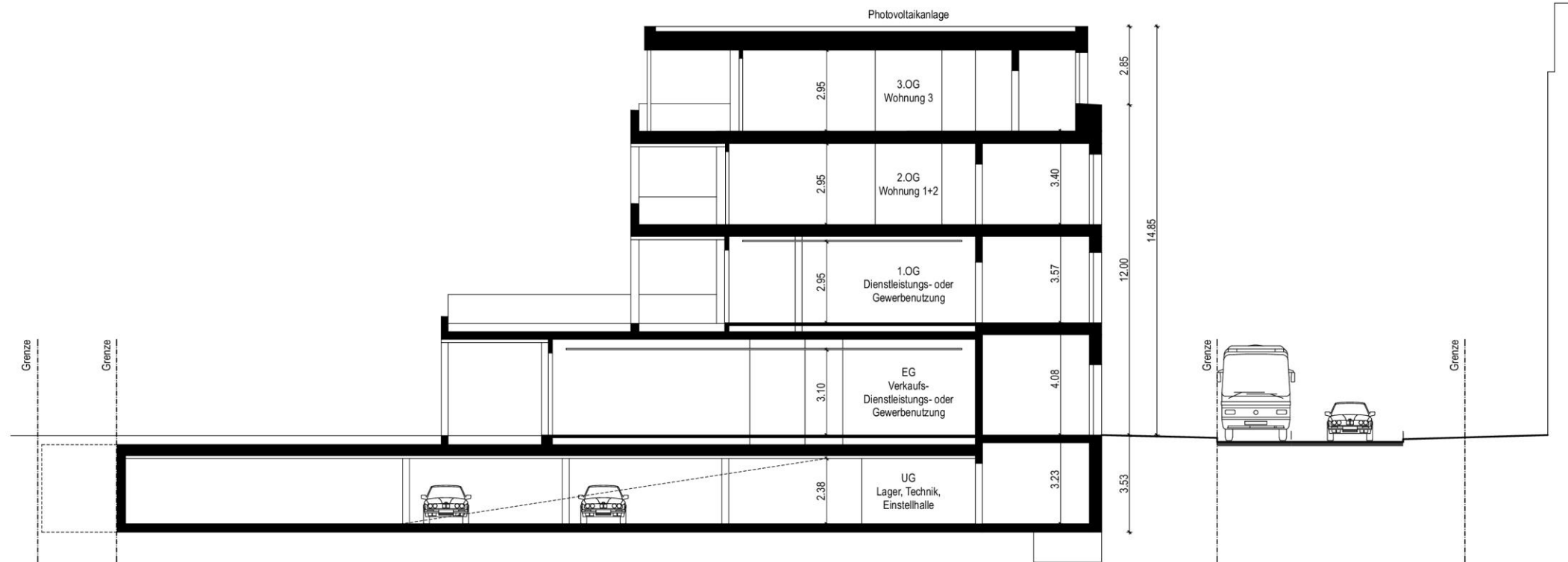
Zimmer	6.5
Wohnfläche	221.80 m <sup>2</sup>
Terrasse	67.50 m <sup>2</sup>
Keller	13.00 m <sup>2</sup>
TG-Plätze	3 Stück

# Tiefgarage



<b>Einstellhalle</b>	
Anzahl Plätze	20

# Querschnitt



# Ostansicht



architekturhasler

# Westansicht



# Nordansicht



## Überbauung Egerta, 9494 Schaan

### Kurzbaubeschrieb Gewerbe und Dienstleistung

#### GRUNDAUSBAU GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG

##### Allgemeine Gestaltung

Für die Materialwahl, Detailausbildungen, die äussere Farbgebung und die Gestaltung der Umgebung wird in Übereinstimmung mit den Behörden ein Gesamtkonzept erstellt, das für die gesamte Überbauung verbindlich ist. Die Farbgebung und in der Visualisierung eingezeichnete Elemente entsprechen nicht der def. Ausführung und können in der Ausführung noch variieren. Es ist ausschliesslich dem Architekten vorbehalten, die Farbgestaltung und Materialisierung zu ändern oder anzupassen.

##### Rohbau

- Fundamentplatte und Umfassungswände im Untergeschoss in Stahlbeton
- Geschossdecken in Stahlbeton
- Aussenwände und Trennwände als Mauerwerk oder in Stahlbeton
- Gewerbetrennwände als Mauerwerk, Stahlbeton oder Trockenbauwand
- Baugrubensicherung gemäss Konzept Bauingenieur
- Perimeterdämmung lt. Angabe Bauphysiker

##### Böden / Wände / Decken

Sämtliche Büro- oder Gewerberäume werden mit Doppelböden mit einer Belastung von 300 kg/m<sup>2</sup> ausgeführt. Oberflächen glatt für den bauseitigen Einbau von Bodenbelägen bis 15 mm Dicke durch die Käuferschaft. Stahlbetonwände und Deckenuntersichten aus Stahlbeton werden roh belassen. Mauerwerk und Trockenbauwände sind fertig verputzt.

##### Fassade/Hülle

- Wärmedämmverbundsystem, vorzugsweise Steinwolle, evtl. Klinkerriemchen (noch in Erarbeitung)
- Wärmedämmung auf Stahlbetondecke Dach nach Angaben Bauphysiker
- Extensive Dachbegrünung / PV-Anlage
- Holz-Alufenster mit 3-fach-Isolierverglasung nach Minergie-Standard
- Rafflamellenstoren mit Motorantrieb

##### Elektroinstallationen

Grundinstallation für Stark- und Schwachstrominstallation vom Haus-Hauptverteilkasten bis zum Eigentümer-Unterverteilkasten auf die jeweiligen Geschosse geführt. Es sind keine Elektroinstallationen der Büro- Gewerbeflächen im Grundausbau enthalten. Ausnahme bildet die Installation von Licht, Schalter und Steckdosen in den WC-Anlagen sowie sämtliche Installationen des Kellergeschosses und der Treppenhäuser.

##### Heizung / Lüftung / Kühlung

Wärmeerzeugung erfolgt über Fernwärmeanschluss. Die Wärmeverteilung erfolgt über die Randzone im Doppelboden und über die Deckensegel, Regulierung über elektrischen Raumthermostat. Die Büro- Gewerberäume sind für eine Basis- resp. Grundlüftung bemessen. Vertikale Zu- und Abluftkanäle im Steigschacht bis auf das Geschoss geführt für die bauseitige horizontale Lüftungs-Verteilinstallation durch die Käuferschaft. Es werden keine weiteren Lüftungs-, Kälte- oder Kühlinstallationen vorgesehen.



## Sanitäre Einrichtungen / Teeküche

Ausführung der WC-Anlage gemäss der aktuellen Planung der Verkaufsmappe bestehend aus WC-Anlagen, Lavabos, Spiegel, keramische Platten an Boden und Wänden, Steckdosen, Schalter und Beleuchtung. Inklusiv Ausbau der umliegenden Wandkonstruktion und den sanitären Anschlüssen nach Architektenplan.

- WC-Anlage, Budget CHF 5'000.- (inkl. MwSt.)
- Teeküche, Budget CHF 10'000.- (inkl. MwSt.)

## INNENAUSBAU

### Innenausbau

Die Büro- Gewerbeflächen werden der Käuferschaft im Grundausbau für ihren individuellen Ausbau (Innenausbau) übergeben. Dieser Kurzbaubeschrieb macht insbesondere Angaben zum Umfang und Inhalt vom Grundausbau und zeigt Möglichkeiten und Abgrenzungen auf, welche für die Käuferschaft im Innenausbau zu berücksichtigen sind.

Gerne kümmern wir uns um den individuellen Innenausbau und können diesen auch kurzfristig nachofferieren. Folgende Punkte können wir zum zuvor beschriebenen Grundausbau zusätzlich anbieten:

- Individuelle Raumeinteilung mit Berücksichtigung der Statik, der Ver- und Entsorgungszonen sowie der Treppenhäuser
- Verteilung und Ergänzungen von Elektro-, Heizungs-, Kälte-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen in den Büro-Gewerbeflächeneinheiten.
- Weitere WC-, Dusch- und Wasch-Anlagen je nach Anforderung für Personal und Kunden

## Überbauung Egerta, 9494 Schaan

### Kurzbaubeschrieb Wohnen

### Ausbau Wohnen

#### Allgemeine Gestaltung

Für die Materialwahl, Detailausbildungen, die äussere Farbgebung und die Gestaltung der Umgebung wird in Übereinstimmung mit den Behörden ein Gesamtkonzept erstellt, das für die gesamte Überbauung verbindlich ist. Die Farbgebung und in der Visualisierung eingezeichnete Elemente entsprechen nicht der def. Ausführung und können in der Ausführung noch variieren. Es ist ausschliesslich dem Architekten vorbehalten, die Farbgestaltung und Materialisierung zu ändern oder anzupassen.

#### Rohbau

- Fundamentplatte und Umfassungswände im Untergeschoss in Stahlbeton
- Geschossdecken in Stahlbeton
- Aussenwände und Trennwände als Mauerwerk oder in Stahlbeton
- Gewerbetrennwände als Mauerwerk, Stahlbeton oder Trockenbauwand
- Baugrubensicherung gemäss Konzept Bauingenieur
- Perimeterdämmung lt. Angabe Bauphysiker

#### Böden / Wände / Decken

Trittschall- und Wärmedämmung gemäss Angabe des Bauphysikers. Schwimmender Unterlagsboden Zement oder Anhydrit, in allen Räumen zur Aufnahme von Fertigbelägen. Fertige Oberflächen für den Einbau von Bodenbelägen bis 15 mm Dicke. Auswahl / Bemusterung erfolgt durch die Käuferschaft. Wände und Decken aus Stahlbeton werden fertig verputzt. Mauerwerk und Trockenbauwände werden ebenfalls fertig verputzt. Grundsätzlich werden sämtliche Decken in Weissputz ausgeführt, die Wände abgerieben.

#### Fassade/Hülle

- Wärmedämmverbundsystem, vorzugsweise Steinwolle, evtl. Klinkerriemchen (noch in Erarbeitung), Attikageschoss mit Metallfassade, z. Bsp. Alucupond
- Wärmedämmung auf Stahlbetondecke Dach nach Angaben Bauphysiker
- Extensive Dachbegrünung / PV-Anlage
- Holz-Alufenster mit 3-fach-Isolierverglasung nach Minergie-Standard
- Rafflamellenstoren mit Motorantrieb
- Pro Wohnung auf der Terrasse eine Knickarmmarkise, elektrisch

#### Elektroinstallationen

Grundinstallation für Stark- und Schwachstrominstallation vom Haus-Hauptverteilkasten bis zum Eigentümer-Unterverteilkasten auf die jeweiligen Wohnungen geführt. Die Elektroinstallationen sind bezugsfertig ausgeführt.

- Jede Wohnung mit Video-Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner
- Jedes Zimmer mit 3-fach Steckdosen
- Jedes Zimmer mit ausgebauter Multimediadose
- Entrée, Dusche, Bad, Küche mit Einbauleuchten / Spots
- Anschlüsse für Deckenlampen
- Vorbereitete Lade-Grundinfrastruktur für E-Mobilität

#### Heizung / Lüftung / Kühlung

Wärmeerzeugung erfolgt über Fernwärmeanschluss. Die Wärmeverteilung erfolgt über die Bodenheizung, Regulierung über elektrischen Raumthermostat.

- Kellerbelüftung entsprechend den geltenden Normen
- Abluftgerät jeweils in innenliegenden Räumen, Frischluftnachströmung aus umliegenden Räumen
- Umluftgeräte für die Küchen, Lieferung durch den Küchenbauer

## Sanitäre Einrichtungen

Ausführung der Nasszellen gemäss der aktuellen Planung der Verkaufsmappe bestehend aus WC-Anlagen, Lavabos, Spiegel, keramische Platten an Boden und Wänden, Dusche, Badewanne, Steckdosen, Schalter und Beleuchtung. Inklusive Ausbau der umliegenden Wandkonstruktion und den sanitären Anschlüssen nach Architektenplan.

- Apparate in den Nasszellen in weiss gemäss Sanitärapparateliste Budget CHF 25'000.- (inkl. MwSt.)
- Waschmaschine / Wäschetrockner, Turmmontage, Budget CHF 4'000.- (inkl. MwSt.)
- Bodenbeläge aus keramischen Platten mit Plattensockel; Budget CHF 140.- (inkl. MwSt.), fertig verlegt
- Wände im Bereich der Sanitärapparate mit keramischen Platten; Budget CHF 140.- (inkl. MwSt.), fertig verlegt
- Restliche Wandflächen mit Abrieb, gestrichen
- Decke mit Weissputz, gestrichen

## Kücheneinrichtung

- Kücheneinrichtungen: Fronten lackiert oder belegt, Arbeitsflächen in Naturstein
- Apparate: Backofen, Steamer, Induktionsherd mit integriertem Dampfzug (Umluft), Kühlschrank und Geschirrspüler V-Zug oder gleichwertig
- Rückwand zwischen Unter- und Oberbau in Glas oder Naturstein
- Unterbauleuchte in Oberbau integriert
- Budget Küche CHF 35'000.- (inkl. MwSt.)

## Schreinerarbeiten

- Wohnungseingangstüren: Massivholzrahmen und Türblatt aus Holz, lackiert oder belegt
- Innentüren: Röhrenspan, gestrichen oder belegt, mit Stahlzargen oder Holzrahmen

- Kellertüren: Türe lackiert oder belegt, mit Stahlzargen oder Holzrahmen
- Wandschrankfronten lackiert oder belegt, mit Tablaren und Kleiderstange
- Eine Garderobe pro Wohnung, Budget CHF 4'000.- (inkl. MwSt.)

## Korridor, Entrée, Wohnen / Essen, Zimmer

- Bodenbelag aus Parkett bzw. keramischen Platten jeweils mit passendem Sockel. Budget CHF 130.- (inkl. MwSt.), fertig verlegt
- Wände mit Abrieb, Decke mit Weissputz, gestrichen

## Küche, HWR

- Bodenbelag aus Parkett bzw. keramischen Platten jeweils mit passendem Sockel. Budget CHF 130.- (inkl. MwSt.), fertig verlegt
- Wände mit Abrieb, Decke mit Weissputz, gestrichen

## Begehbare Terrasse

- Boden mit Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager (ohne Sockel) gemäss Auswahl Architekt
- Wände roh lasiert bzw. gedämmt und verputzt, Alu-Verkleidung Brüstungen, Geländer oder Handlauf aus Metall
- Decke Beton roh, lasiert

## Treppenhaus

- Bodenbelag aus keramischen Platten mit Plattensockel gemäss Auswahl Architekt
- Wände mit Abrieb, Decke mit Weissputz, gestrichen

## Gang, Technik, Keller

- Bodenbelag aus keramischen Platten mit Plattensockel gemäss Auswahl Architekt
- Wände allgemein aus Beton / Kalksandstein roh, weiss gestrichen, z.T. Dämmung, weiss gestrichen
- Decke Beton roh, weiss gestrichen
- Hartbeton od. Monofinish in Technikräumen

## ALLGEMEINES

### Umgebung

Die Umgebungsgestaltung der Liegenschaft besteht aus unterschiedlichen Bereichen, welche auf ästhetischen, ökologischen, aber auch funktionalen Gesichtspunkten basieren.

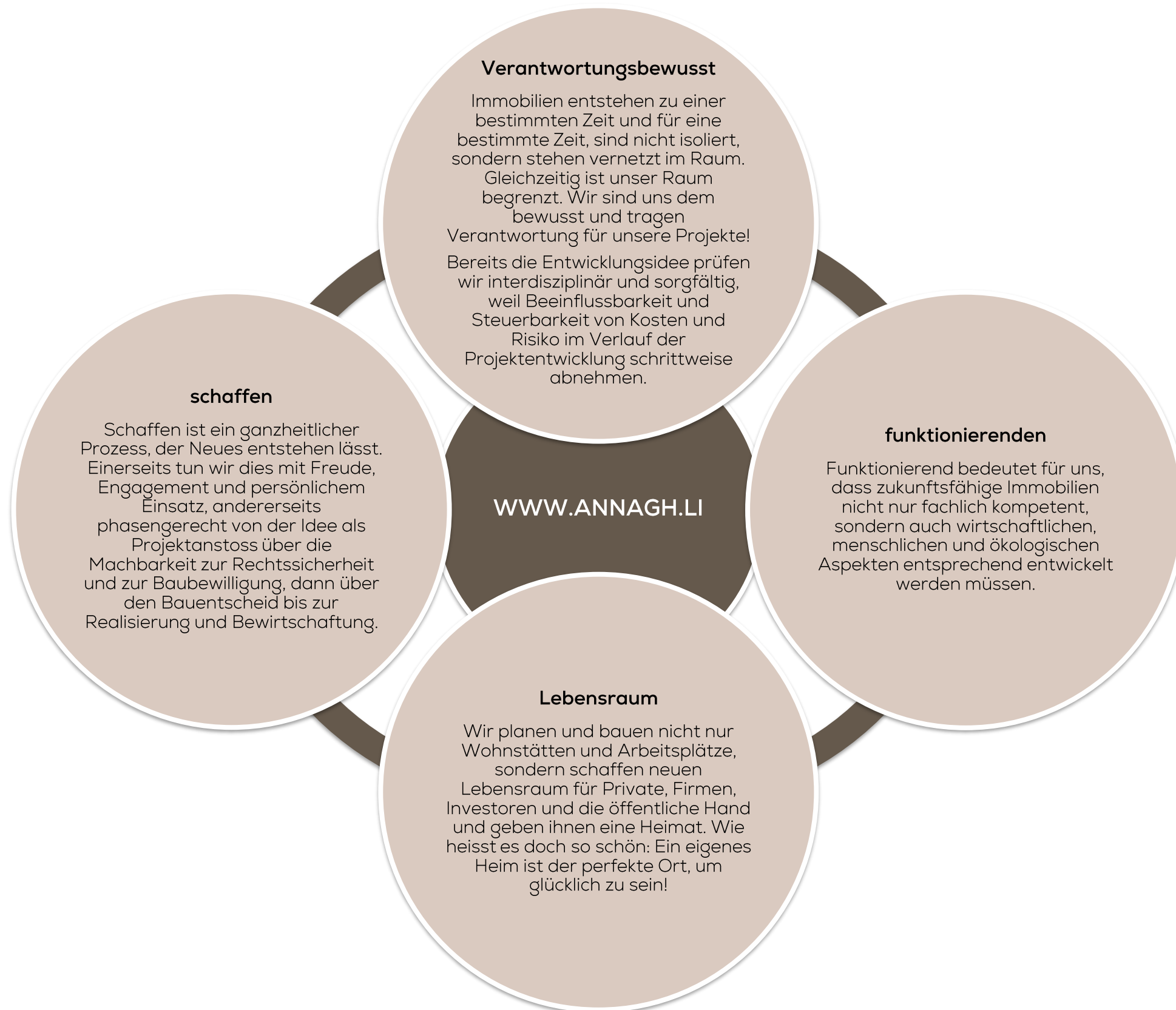
### Tiefgarage / Parkplätze

Parkplätze stehen im Untergeschoss zur Verfügung. Es werden Leerrohrinstallationen für Elektro-Ladestationen in der Einstellhalle vorbereitet. Die Montage und Erweiterung der Elektro-Ladestationen, kann nach Bedarf, durch die Käufer erfolgen.

Abstellfläche für weitere PKW's und Velos sind im Aussenbereich vorhanden.

### Planungsstand

Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen oder Angaben dieser Projektmappe können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie sind nicht Vertragsbestandteil und basieren auf dem Projektstand zum Zeitpunkt der Publikation dieses Dokuments. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:100 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.



## Realisierung



Annagh Est.

Im Rietle 13  
FL-9494 Schaan  
T +423 230 30 45  
info@annagh.li  
www.annagh.li

## Architektur

**architekturhasler**

architekturhasler

Landstrasse 35  
FL-9490 Vaduz  
T +423 265 31 13  
office@architekturhasler.li  
www.architekturhasler.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