

# SÜDTRAKT





Wohnung ST 0.2  
Südtrakt



Wohnung ST 1.2|2.2  
Südtrakt



Eckturm  
Südtrakt



Korridor  
ST 1.2 | 2.2

# SÜDTRAKT UG | EG

## WHG ST 0.1

Die mit 110 m<sup>2</sup> kleinste Schloss-  
wohnung punktet mit Charme, herr-  
licher Weitsicht und dem lauschi-  
gen Gartensitzplatz direkt über dem  
schlosseigenen Rebberg.

## WHG ST 0.2

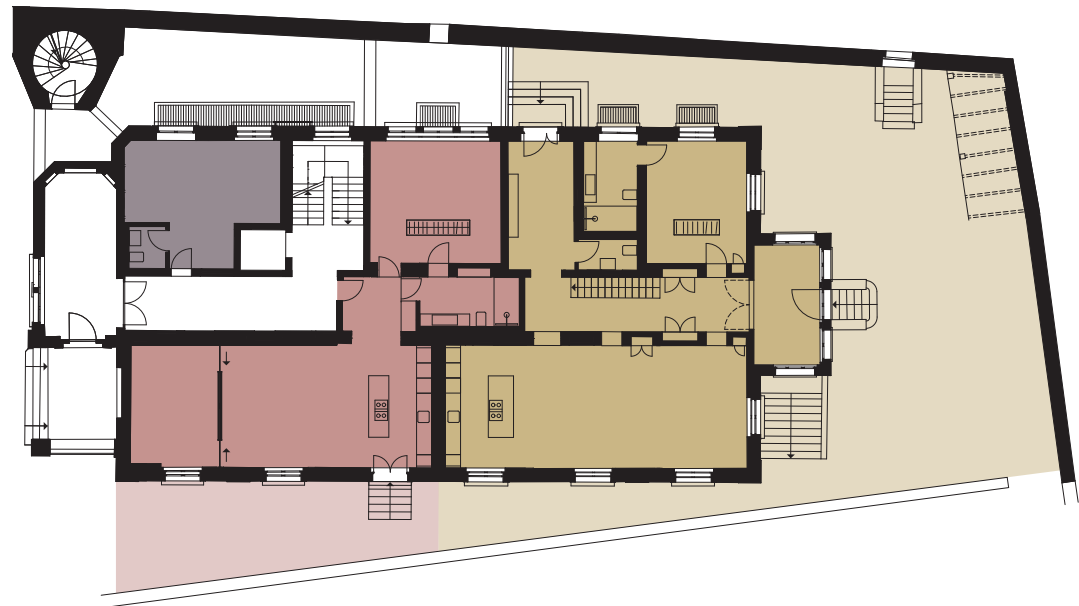
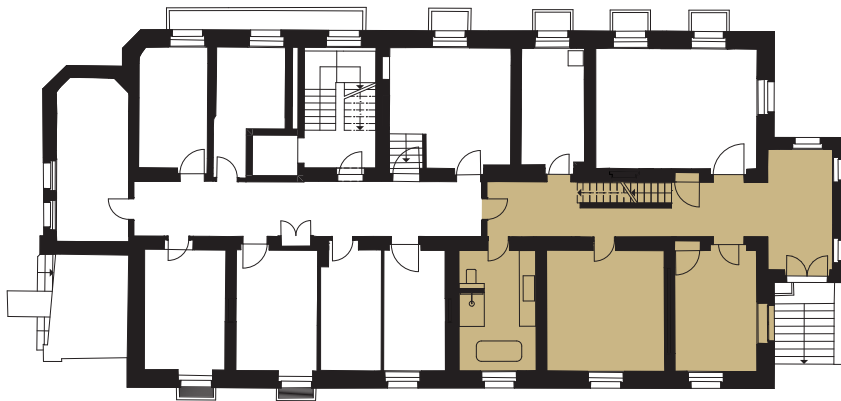
Die für Familien perfekte 5½-Zimmer-  
Maisonettewohnung verfügt über  
einen separaten Eingang und einen  
praktischen Bastelraum im Sous-  
terrain. Der grosszügige Aussenbe-  
reich mit dem wunderschönen,  
teilgedeckten Gartensitzplatz neben  
den Rebstöcken bietet viel Freiraum.

## ATELIER ST 0.3

Atelier- oder Arbeitsraum im EG mit  
eigenem WC.

## ATELIER ST 0.3

NF 31 m<sup>2</sup>



## WHG ST 0.2

Zimmer 5.5  
NF 150 m<sup>2</sup> + 104 m<sup>2</sup>  
AF 218 m<sup>2</sup>

## WHG ST 0.1

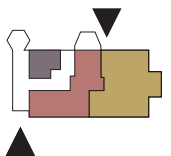
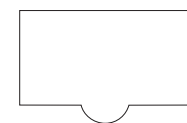
Zimmer 3.5  
NF 110 m<sup>2</sup>  
AF 46 m<sup>2</sup>

## WHG ST 0.2

Zimmer 5.5  
NF 150 m<sup>2</sup> + 104 m<sup>2</sup>  
AF 218 m<sup>2</sup>

Haupttrakt

Südtrakt



# SÜDTRAKT 1. OG

## WHG ST 1.1

Die Familienwohnung bezaubert mit viel Charme: romantisches Turmzimmer, sonniger Balkon und freie Sicht über den hauseigenen Rebberg.

## WHG ST 1.2

Grosszügige 5 1/2-Zimmer-Familienwohnung: Breiter Korridor mit einer stilvollen Lounge am Ende, grosser Wohn-Essraum mit offener Küche und sonnigem Balkon und natürlich die schöne Sicht über den Rebberg auf Rheintal und Calanda sind die Markenzeichen dieser Wohnung.



### WHG ST 1.1

Zimmer 4.5  
NF 160 m<sup>2</sup>  
AF 14 m<sup>2</sup>

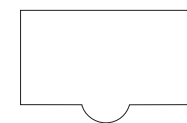
### WHG ST 1.2

Zimmer 5.5  
NF 209 m<sup>2</sup>  
AF 14 m<sup>2</sup>



Haupttrakt

Südtrakt



# SÜDTRAKT

## 2. OG

### WHG ST 2.1

Diese Wohnung ist für Zweipersonenhaushalte gedacht. Vom Korridor bis zum kleinen Turmzimmer ergibt sich eine einzigartige Abfolge von Räumen und Sichtbezügen. Der sonnige Balkon mit Sicht auf den schlosseigenen Rebberg rundet das stilvolle Daheim ab.

### WHG ST 2.2

Das Kapellenzimmer aus dem Jahr 1912 macht diese Familienwohnung unverwechselbar. Weitere Pluspunkte sind der breite Korridor mit Lounge, der grosse Wohn-Essraum mit offener Küche und der sonnige Balkon mit Aussicht über den Rebberg auf das Rheintal und den Calanda.



### WHG ST 2.1

Zimmer 3.5  
NF 148 m<sup>2</sup>  
AF 14 m<sup>2</sup>

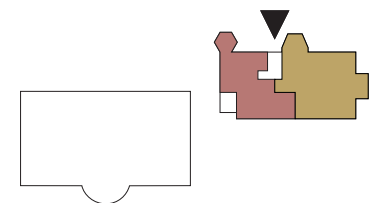
### WHG ST 2.2

Zimmer 5.5  
NF 212 m<sup>2</sup>  
AF 14 m<sup>2</sup>

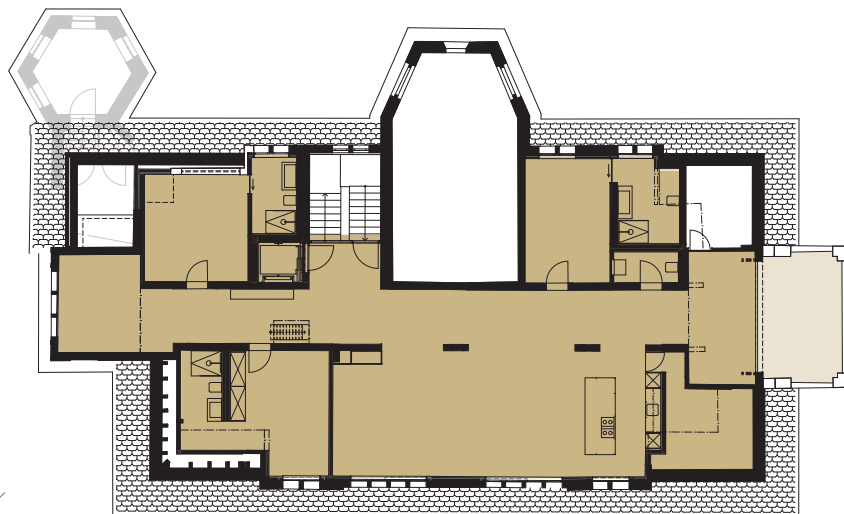


Haupttrakt

Südtrakt



# SÜDTRAKT DG



## WHG ST 3.1

Zimmer 5.5

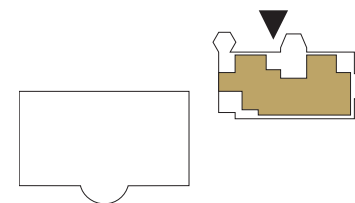
NF 259 m<sup>2</sup>

AF 17 m<sup>2</sup>



Haupttrakt

Südtrakt



## WHG ST 3.1

Diese Topwohnung wird durch einen über 20 Meter langen, grosszügigen Nord-Süd-Korridor erschlossen. Sie bietet einen eleganten Wohnraum mit offener Küche, drei Schlafzimmer mit je einem eigenen Bad, eine grosse Lounge, eine sonnige Terrasse und viel Stauraum im Estrich – ein einzigartiges Eigenheim.

# KURZBAUBESCHRIEB SÜDTRAKT

## **ROHBAU 1**

### **Beton- und Stahlbetonarbeiten**

Neues Treppenhaus inkl. Wände und Liftkern. Fundamente im Untergeschoss. Balkone aus Stahlbeton und die dafür nötigen Verstärkungen der Rippendecken.

### **Maurerarbeiten**

Innenwände im UG in Beton oder Kalksandstein, Industriesicht. Ausmauern von Aussparungen und Öffnungen mit Backstein.

### **Dach**

Instandsetzung Dachstuhl, Ersatz und Ergänzungen an der Tragkonstruktion gemäss Angaben Bauingenieur, neue Beplankung des Dachstuhles zur Aussteifung und Dampfbremse. Dachflächenfenster mit Blechlamellen.

### **Betonrippendecken**

Neuer Bodenaufbau in Trockenbauweise.

### **Treppen**

Wohnungsinterne Treppen Dachwohnung aus Holz.

## **ROHBAU 2**

### **Fenster aus Holz**

Fenster in Holz, innen Natur geölt und aussen gestrichen (Witterungsschutz), Dreh- und Dreh-Kippfenster oder Türen gemäss Plan Architekt. Die Einteilung der Fenster nach Vorbild der bestehenden Fenster mit Sprossen. Buntglasfenster werden durch Klarglas in derselben Einteilung ersetzt. Schallschutz, Isolier- und Wärmeschutz nach geltenden Bestimmungen und Normen.

### **Aussentüren aus Holz**

Sanierung der bestehenden Aussentüren.

### **Bedachungen und Spenglerarbeiten**

Eindeckung des Steildaches mit Biberschwanzziegel, Typ und Farbe gem. Angabe Denkmalpflege/Architekt. Ausgewogene Mischung von alten und neuen Ziegeln anstreben. Sämtliche Spenglerarbeiten (Bleche Dach, Verkleidung Dachgauben, Fallrohre, Rinnen, Winkelbleche, Einfassungen und Verkleidungen von Abzügen) neu in Kupfer. Entwässerung der Balkone über Speier.

### **Flachdach**

Wärmedämmung gemäss Energienachweis. Bitumenabdichtung. Abdichtung gegen eindringende Feuchtigkeit. Terrassenentwässerung Aussenliegend.

### **Fassade**

Sanierung der Fassadenputze, Streichen Fassade, Fenstereinfassungen, Eckquader, Dachuntersichten. Farben und Oberflächenstruktur gemäss Konzept Denkmalpflege/Architekt.

### **Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz**

Fenster-/ Fenstertürläden aus Holz sanieren, oder neu erstellen. Montage nach Möglichkeit an bestehende Halterung in der Fassade, Farbe gemäss Konzept Denkmalpflege/Architekt.

### **Elektroanlagen**

Lichtinstallationen im Treppenhaus nach Konzept Lichtplaner. Im Untergeschoss (Korridore, Keller- und Technikraum) mit aufgesetzten Leuchten. Umgebungsbeleuchtung LED nach Konzept Lichtplaner.

Der Baubeschrieb bestimmt die Qualität der Ausführung. Abweichungen und Änderungen des Baubeschriebs und der Planung ohne wesentliche Änderungen des Nutzens oder der Bauqualität bleiben vorbehalten. Die bautechnischen, bauphysikalischen und serviceabhängigen Werte richten sich nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen in der Schweiz (SIA-Normen). Es werden die erhöhten Werte der SIA Norm 181 (Schallschutz) angestrebt. Alle eidgenössischen und kantonalen Anforderungen gemäss Baubewilligung werden eingehalten. Die in diesem Baubeschrieb enthaltenen Angaben basieren auf dem zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Planungsstand und dienen der allgemeinen Information. Die Angaben bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

### **Wohnungen**

Ausreichend Schalter und Steckdosen. Position und Typ gemäss Konzept Architekt/Elektroplaner. Anschlüsse für Deckenlampen und Beleuchtung LED in den Nasszellen gem. Konzept Architekt/Elektroplaner. Alle Wohnungen mit Anschlüssen für WM/TU im Keller.

### **Schwachstrom**

Verkabelung der TV-Erschliessung und Telefonschliessung ab Amtsverteiler bis Steckdose. Multi-mediadose ausgestattet mit TV und TT-Anschlüsse im Wohnraum und in allen Zimmern. Sonnerie- und Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner.

### **Heizungsanlagen**

Wärmeerzeugung: Fernwärme GEVAG. Wärmeverteilung mit Bodenheizung und Radiatoren nach Angabe Heizungsplaner. Individuelle Raumtemperaturregulierung in beheizten Räumen, ausser Innenliegende Räume ohne Fenster. Individuelle Wärmemessung pro Wohnung.

### **Lüftungsanlagen**

Innenliegenden Räume wie Nasszellen werden mechanisch entlüftet. Küchen mit Umlufthauben.



# KURZBAUBESCHRIEB

## SÜDTRAKT

### Sanitäranlagen

Ausstattung der Nasszellen gemäss Referenzauswahl durch Architekten / Farben nach Auswahl Käuferschaft. Warmwasserzählung für jede Wohnung. Eigene Waschmaschine und Trockner befinden sich jeweils im Keller.

### Küchen

Einteilung und Anordnung nach Plan des Architekten. Apparate, Fronten, Abdeckung und Innenausbau nach Auswahl Käufer (Budgetbetrag nach separater Budgetliste).

### Aufzüge

Liftanlage nach Standard Unternehmer. In neuem Schacht. Gemäss behördlichen Vorschriften und SIA Normen. Behindertengerecht.

### AUSBAU 1

#### Innere Verputzarbeiten

Sanierung der Verputzten Wände und Decken. Gemäss Raumbblätter Architekt. Neue Wände verputzt und gestrichen nach Angabe Architekt.

#### Metallbauarbeiten

Treppengeländer und Geländer Balkone.

### AUSBAU 2

#### Wohnungstüren

Wohnungstüren nach Vorschriften FPA/GVG in Absprache mit der Denkmalpflege. Ertüchtigung bestehender Türen EI 30, und Anforderung an den Schallschutz. Neue Türen werden nach altem Vorbild nachgebaut.

#### Wohnungsinterne Türen

Bestehende Türen werden restauriert, eingepasst und justiert. Entfernen bestehender Farbschichten, gestrichen, Farbe gemäss Angabe Architekt. Neue Türen als Tapetentüren an Wandfarbe angepasst.

#### Schreinerarbeiten

Bestehende Wandtäfer restaurieren und ergänzen gemäss Raumbblätter, alle Holztäfer werden gestrichen, Farbe gemäss Konzept Architekt/Auswahl Käuferschaft. Neue Fensterbänke und Verkleidungen der Radiatoren aus Holz, gestrichen, Farbe gemäss Vorschlag Architekt/Auswahl Käuferschaft. Bestehende Wandschränke werden restauriert, gestrichen, Farbe gemäss Vorschlag Architekt/Auswahl Käuferschaft. Neue Wandschränke, Schrankfronten Art und Farbe gemäss Konzept und Plan Architekt/Auswahl Käuferschaft (Budgetbetrag nach separater Budgetliste).

#### Bodenbeläge aus Holz

Parkett Eiche mit Randfries, Verlegeart/Muster gemäss Raumbblätter. Verschiedene Höhen von Sockelleisten, gemäss Plan Architekt/Bestand.

#### Bodenbeläge aus Platten

Neue Plattenbeläge Erschliessung in Anlehnung an den Bestand. Nasszellen mit neuem Plattenbelag. Terrassenboden mit Platten auf Stelzlager verlegt. Auswahl gemäss Konzept Denkmalpflege/Architekt.

#### Wandbeläge aus Platten

Plattenbeläge in den Nasszellen. Auswahl gemäss Konzept Denkmalpflege/Architekt, Farbe gemäss Auswahl Käuferschaft.

#### Stuckaturen

Sanierung der vorhandenen Stuckaturen gemäss Angaben in den Raumbblättern.

#### Cheminée

Cheminées mit Kaminanlage in der Wohnung ST 3.1. Art und Materialisierung gemäss Konzept und Plan Architekt.

#### Innere Malerarbeiten

Innentüren, Täfer und Einbauschränke gestrichen. Wände und Decken gestrichen, Sämtliche Farben gemäss Konzept Denkmalpflege/Architekt.

#### UMGEBUNG

Umgebungsgestaltung gemäss Konzept Landschaftsarchitekt.



**Kontakt und Beratung**

Schloss Salis Zizers AG

Vialstrasse 18

7205 Zizers

+41 81 322 87 07

info@schloss-zizers.ch

www.schloss-zizers.ch



**SCHLOSS ZIZERS**