



Mehrfamilienhaus Post Oberiberg
Willkommen im Naturparadies!

Verkaufsdokumentation

Stand 18.11.2022

Inhalt

Lage	02
Region	03
Konzept	04
Visualisierung aussen	05
Angebot Wohnungen	06
Visualisierung innen	07
Situation	08
Umgebung	09
Untergeschoss	10
Erdgeschoss	11
1. Obergeschoss	12
2. Obergeschoss	13
1. Dachgeschoss	14
2. Dachgeschoss	15
Visualisierung innen	16
Allgemeine Verkaufsbedingungen	17
Baubeschrieb	18
Kontakt	19

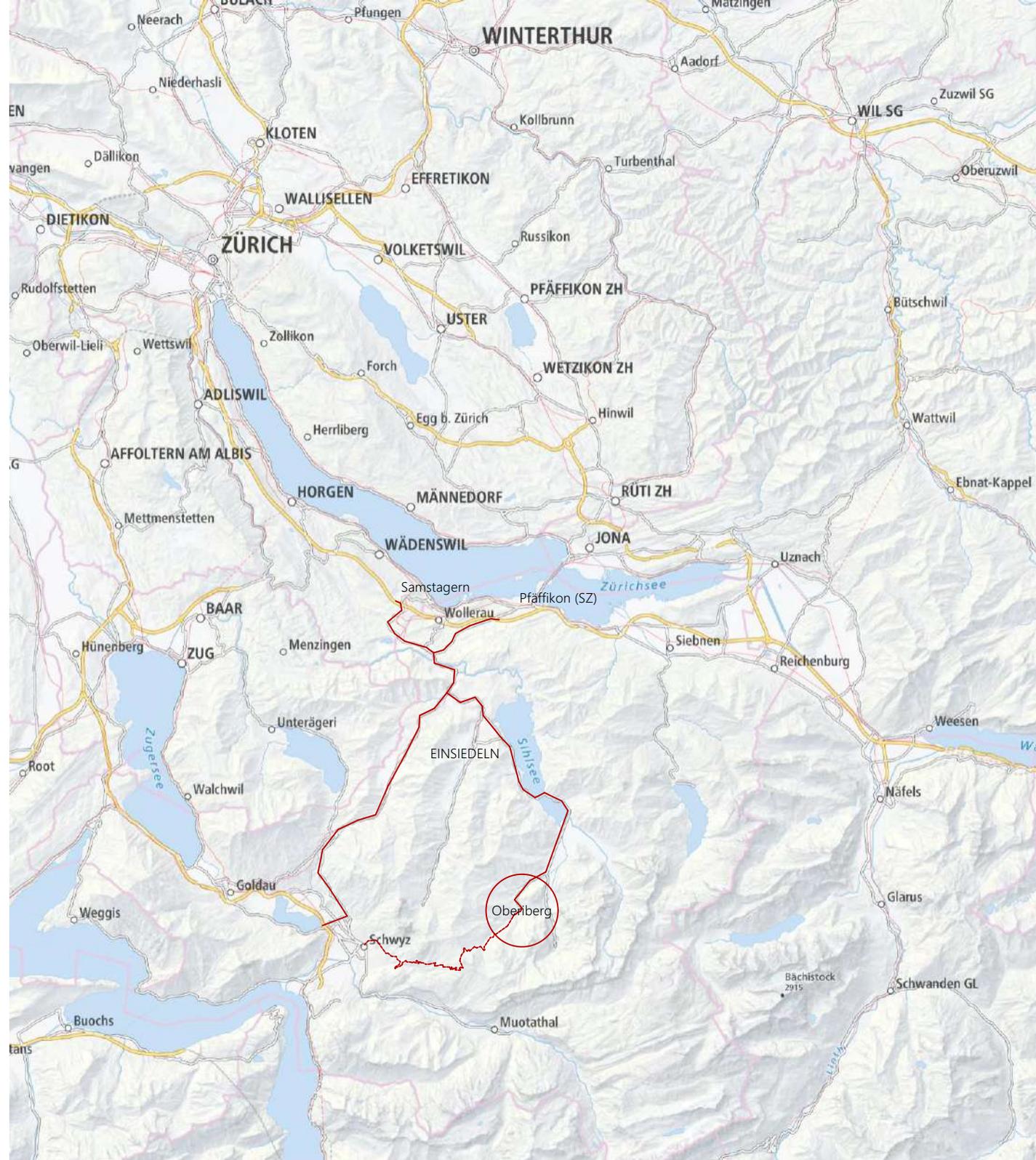


Lage

Distanzen

Oberberg ist ein Rückzugsort mit kurzen Distanzen, wie folgt (min = Autofahrminuten):

Einsiedeln	17km	20min
Schwyz	17km	25min
Pfäffikon (SZ)	29km	35min
(Anschluss an Autobahn A3)		
Rapperswil (SG)	35km	40min
Zug	45km	50min
Zürich	55km	55min



Region

Oberberg

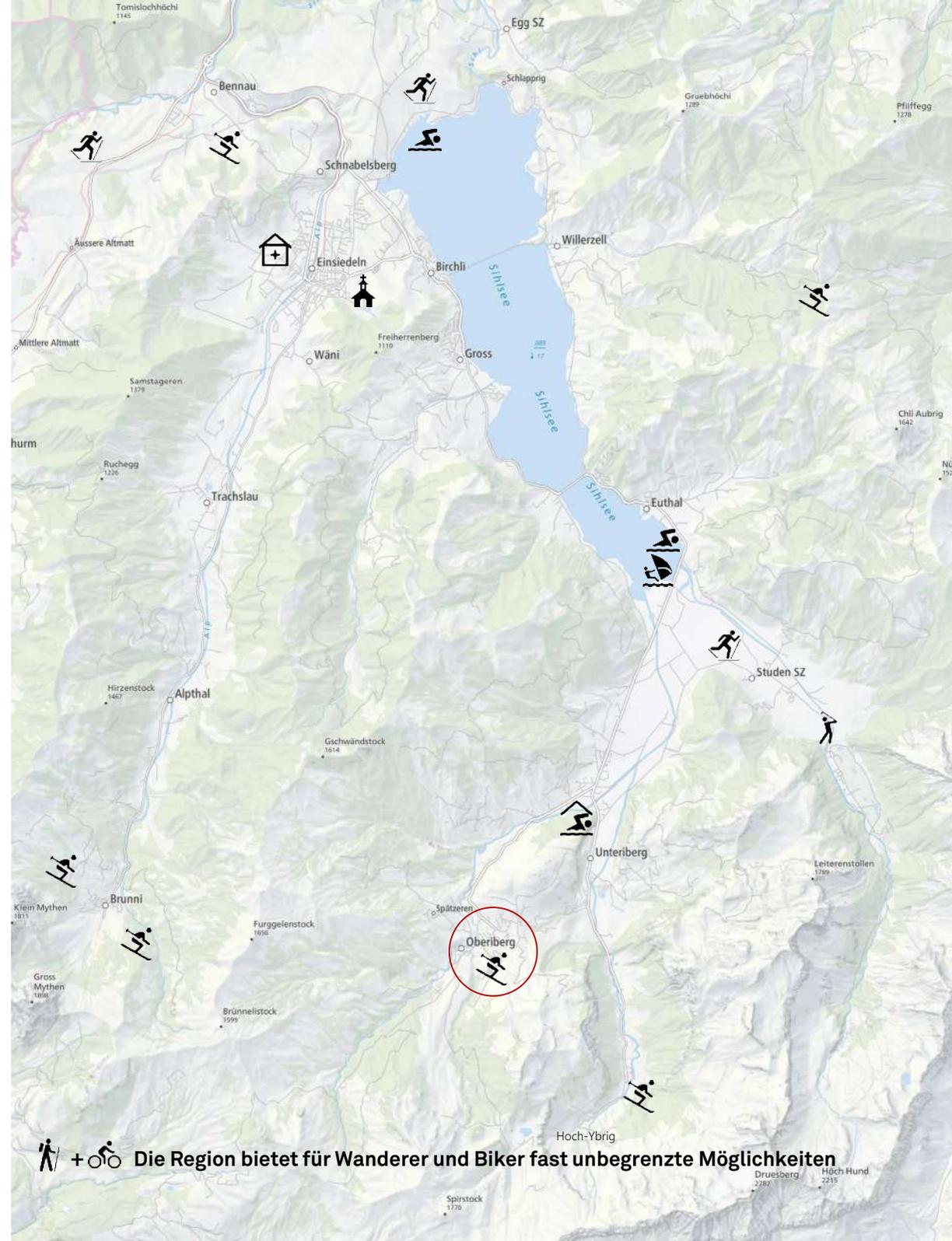
Oberberg mit seinen knapp 900 Einwohner ist die höchstgelegene Gemeinde im Kanton Schwyz und liegt auf 1'085 m ü. M. zwischen Einsiedeln und Schwyz.

Oberberg wird als Kurort bezeichnet und gehört zur Ferien- und Sportregion Ybrig, mit dem Ski- und Wanderparadies Hoch-Ybrig. Die Region Ybrig gilt als Sportregion und ist beliebtes Naherholungsgebiet.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schule (Unterstufe) liegen im Dorf. Die Oberstufe ist im nahegelegenen Unterberg zu finden. Weiterführende Schulen befinden sich in Einsiedeln. Oberberg ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen.

Das Leben hier ist geprägt von einer intakten Dorfgemeinschaft, einem vielfältigen, ländlich und kulturellen Angebot, sowie von unbeschränkten Freizeit- und Sportaktivitäten. Wenn andere Regionen im Nebel versinken, kann man hier viel Sonne tanken und die Natur in vollen Zügen geniessen. Hier wohnt man, wenn man die Natur liebt, sich zurückziehen will, wenn man die Ruhe sucht, oder wenn man von Zuhause aus, die Natur entdecken will.

Im Sommer führen die Spazier- und Wanderwege in die nahen Berge. Der Sihlsee lädt zum Baden oder für weitere Freizeitaktivitäten ein. Der Golfplatz Ybrig mit seiner 18-Loch Golfanlage und dem Golfrestaurant liegt in unmittelbarer Nähe. Im Winter bezaubern die weissen Berge rund um den Talkessel und locken die Skifahrenden in das schneesichere Gebiet des Hoch Ybrig ein. 11 Skianlagen mit ca. 50 Pistenkilometer bieten Spass für Gross und Klein. Winterwanderwege und Langlaufloipen sind vor der Haustüre zu finden.



 +  Die Region bietet für Wanderer und Biker fast unbegrenzte Möglichkeiten

Konzept

Städtebau

Oberiberg ist ein kleinteiliges Dorf mit einer sehr vielschichtigen Struktur. Einziges durchgehendes Element im Dorf sind die Satteldächer. Auch gibt es kein richtiges Dorfzentrum, sondern mehrere verteilte Plätze. Ein solcher Platz befindet sich vor dem heutigen Mehrfamilienhaus Post. Dieser Platz wird aufgenommen und klar definiert.

Das Gebäude wird in zwei Volumen mit Zwischenbau aufgeteilt. Den beiden Volumen werden jeweils mit einem Satteldach gedeckt. Damit fügt sich der Neubau nahtlos in die bestehende Gebäudestruktur ein.

Architektur

Der Zugang zum Gebäude befindet sich auf dem nordseitigen Platz. Das zentrale Treppenhaus teilt das Gebäude in zwei Teilvolumen. Die Teilvolumen werden jeweils durch ein unterschiedlich ausgerichtetes Schrägdach gedeckt. Die Wohnräume und Balkone aller Wohnungen sind gegen Süden ausgerichtet. Im Süden liegt unverbaubares Landwirtschaftsland mit Aussicht Richtung Laucheren und Ibergereg.

Materialisierung

Die Fassade wird mit einem hochwertigen, rauen Putz materialisiert. Die Fenster werden an der Fassade farblich hervorgehoben und so aufgewertet. Das Sockelgeschoss (Erdgeschoss) wird etwas dunkler gestrichen und hebt sich somit von den Obergeschossen gestalterisch leicht ab. So wird die klassische Fassadenteilung übernommen und das Gebäude wirkt weniger massiv. Es werden minimale Vordächer, möglichst filigran ausgebildet, damit das Dach nicht zu wichtig wird und ein stimmiges gesamt Konzept entsteht. Gegen die Strasse im Norden wird die Fassade von Lochfenstern bestimmt, gegen Süden öffnet sich die Fassade mit Balkonen und grosszügigen Fenstern. Die Fenster werden hochwertig in Holz-Metall ausgeführt.



Visualisierung Ansicht Süd
Änderungen bleiben vorbehalten

Angebot Wohnungen

Nummer	Wohnungstyp	Geschoss	NWF* (m ²)	BWF** (m ²)	Aussenfläche*** (m ²)	Keller (m ²)	Status	Erst- / Zweitwohnung
001	 4.5 Zimmerwohnung	EG	123.5	130.7	18.9+55.3	20.0	verkauft	Erstwohnung
002	 4.5 Zimmerwohnung	EG	123.5	128.2	31.7+87.9	9.4	verkauft	Erstwohnung
003	 2.5 Zimmerwohnung	EG	76.0	79.1	17.7+44.7	7.6	verkauft	Zweitwohnung
101	 4.5 Zimmerwohnung	1.OG	119.0	124.6	18.4	9.5	verkauft	Erstwohnung
102	 3.5 Zimmerwohnung	1.OG	97.6	101.4	12.3	9.4	verkauft	Erstwohnung
103	 4.5 Zimmerwohnung	1.OG	122.6	127.7	18.4	9.4	verkauft	Zweitwohnung
201	 4.5 Zimmerwohnung	2.OG	119.0	124.6	18.4	9.4	verkauft	Zweitwohnung
202	 3.5 Zimmerwohnung	2.OG	97.6	101.4	12.3	9.4	verkauft	Erstwohnung
203	 4.5 Zimmerwohnung	2.OG	122.6	127.7	18.4	9.4	verkauft	Erstwohnung
301	 4.5 Zimmerwohnung	DG	154.4****	160.5****	27.4	9.4	verkauft	Zweitwohnung
302	 3.5 Zimmerwohnung	DG	166.0****	171.9****	36.2	9.4	frei	Erstwohnung
	Abstellplätze Einstellhalle	UG					frei	

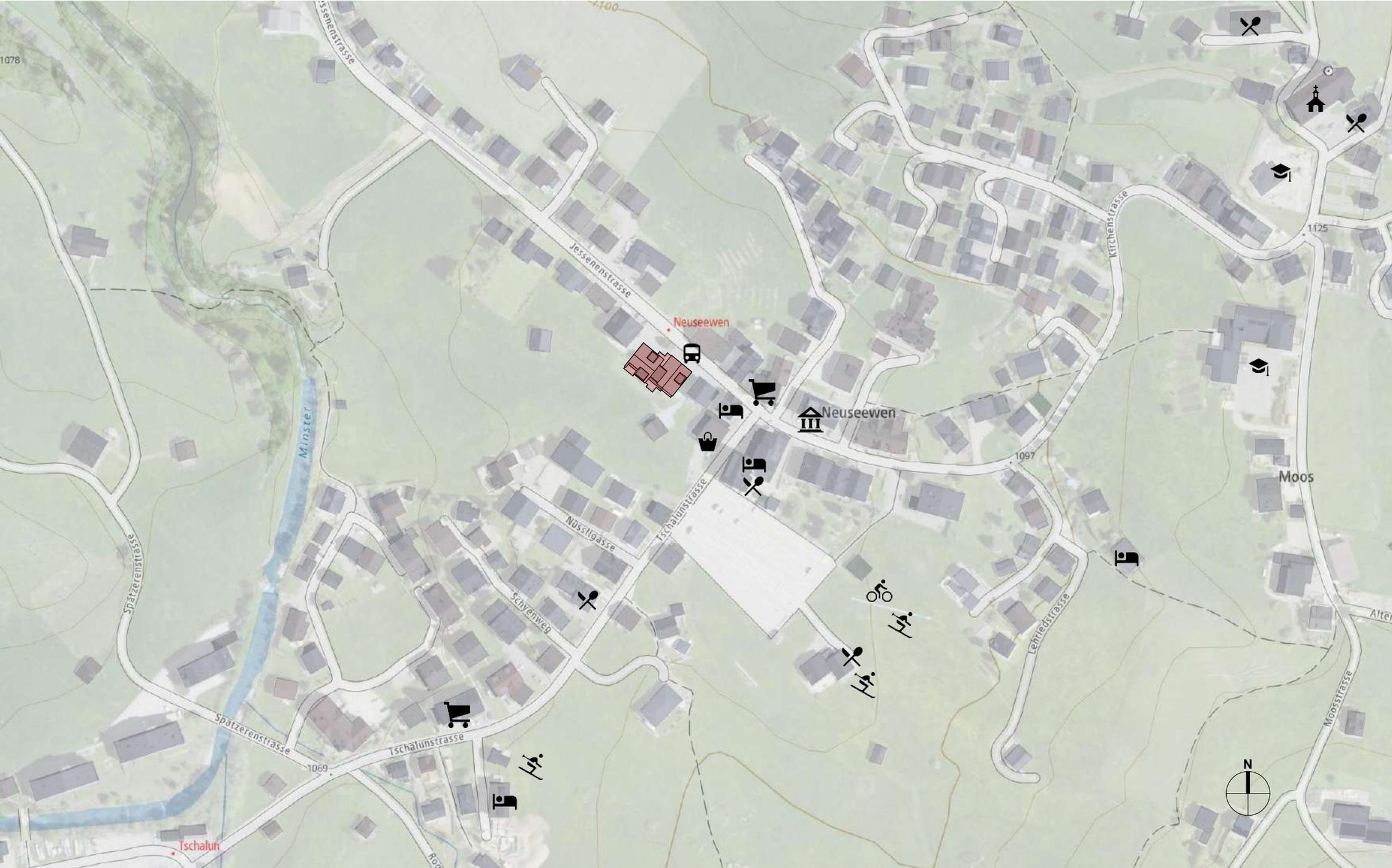
Definition Flächenangaben

- * Nettowohnfläche (NWF):
Nutzfläche (NF) (Flächendefinition nach SIA Norm 416/2003)
- ** Bruttowohnfläche (BWF):
Nutzfläche (NF) + Konstruktionsfläche (KF) der wohnungsinternen Wände (Flächendefinition nach SIA Norm 416/2003)
- *** Sondernutzungsrecht (Terrasse, Balkon, Sitzplatz+Garten)
- **** Fläche inkl. Flächen Raumhöhe <1.8m; exkl. Nebennutzfläche im Estrich 2. Dachgeschoss

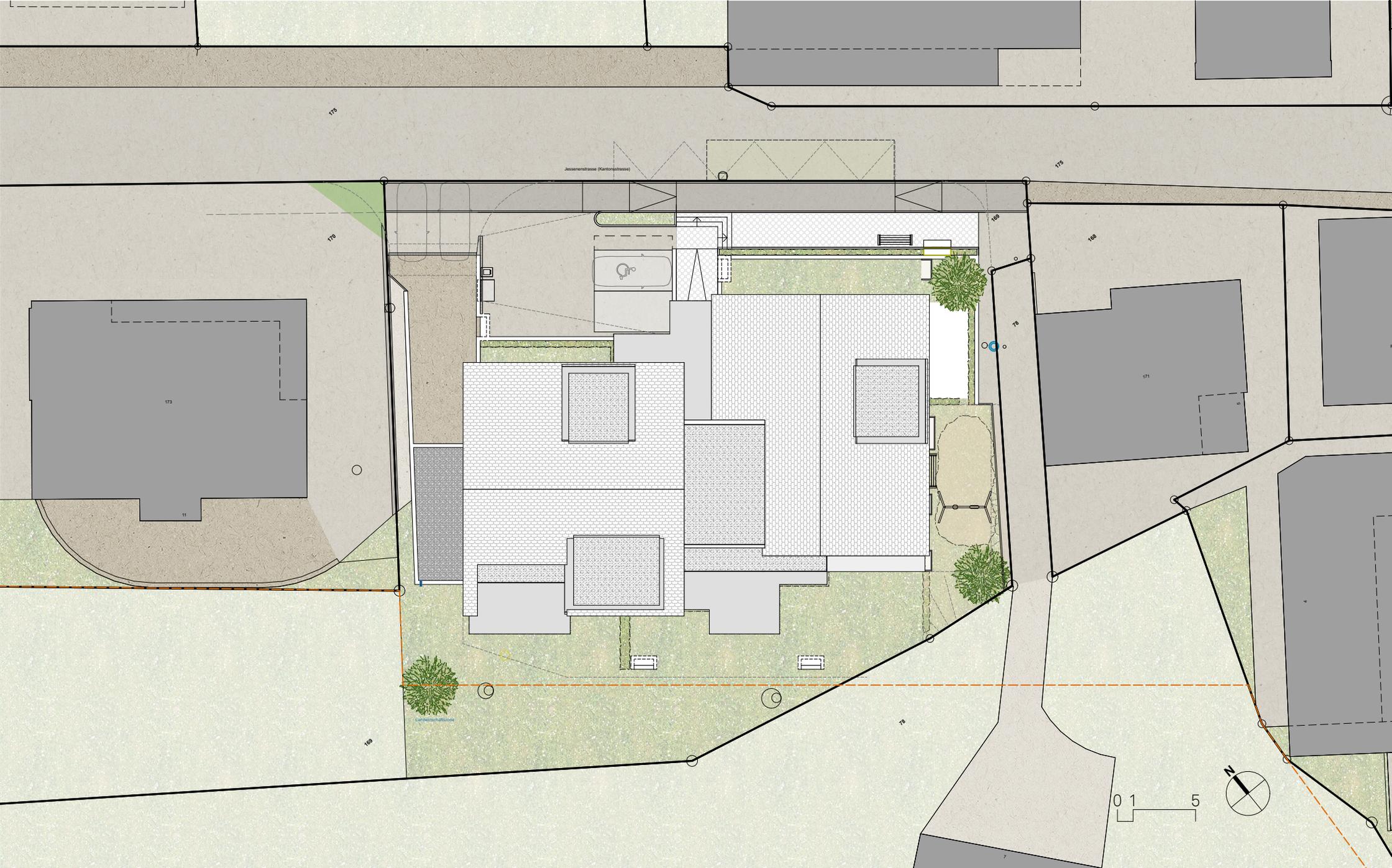


Visualisierung Wohnen / Essen Obergeschoss
Änderungen bleiben vorbehalten

Situation

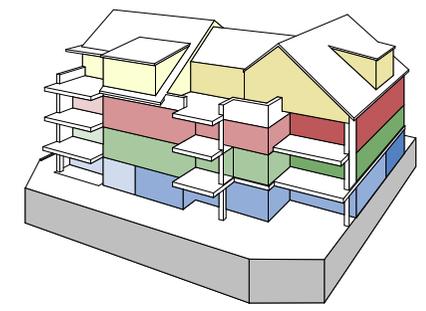
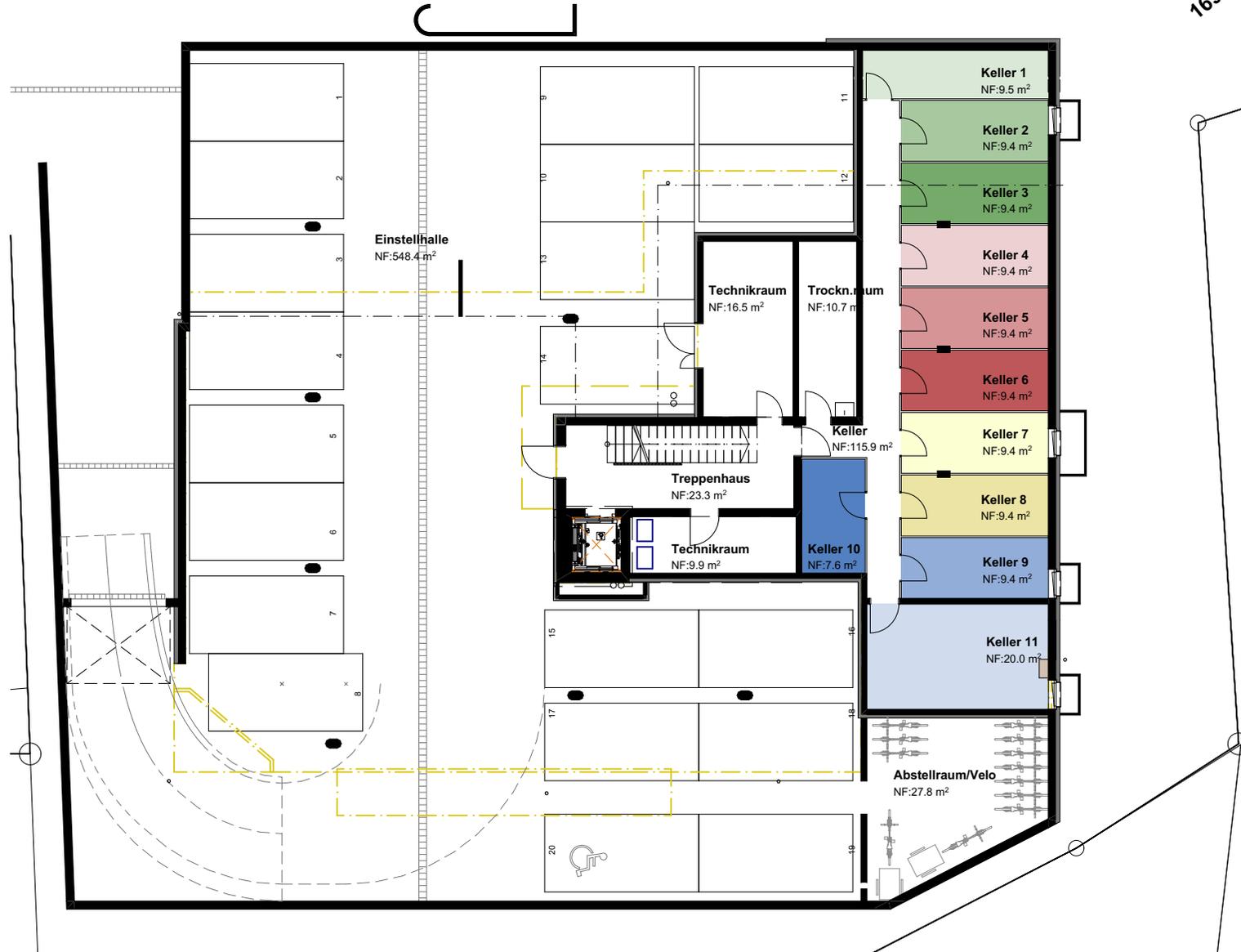


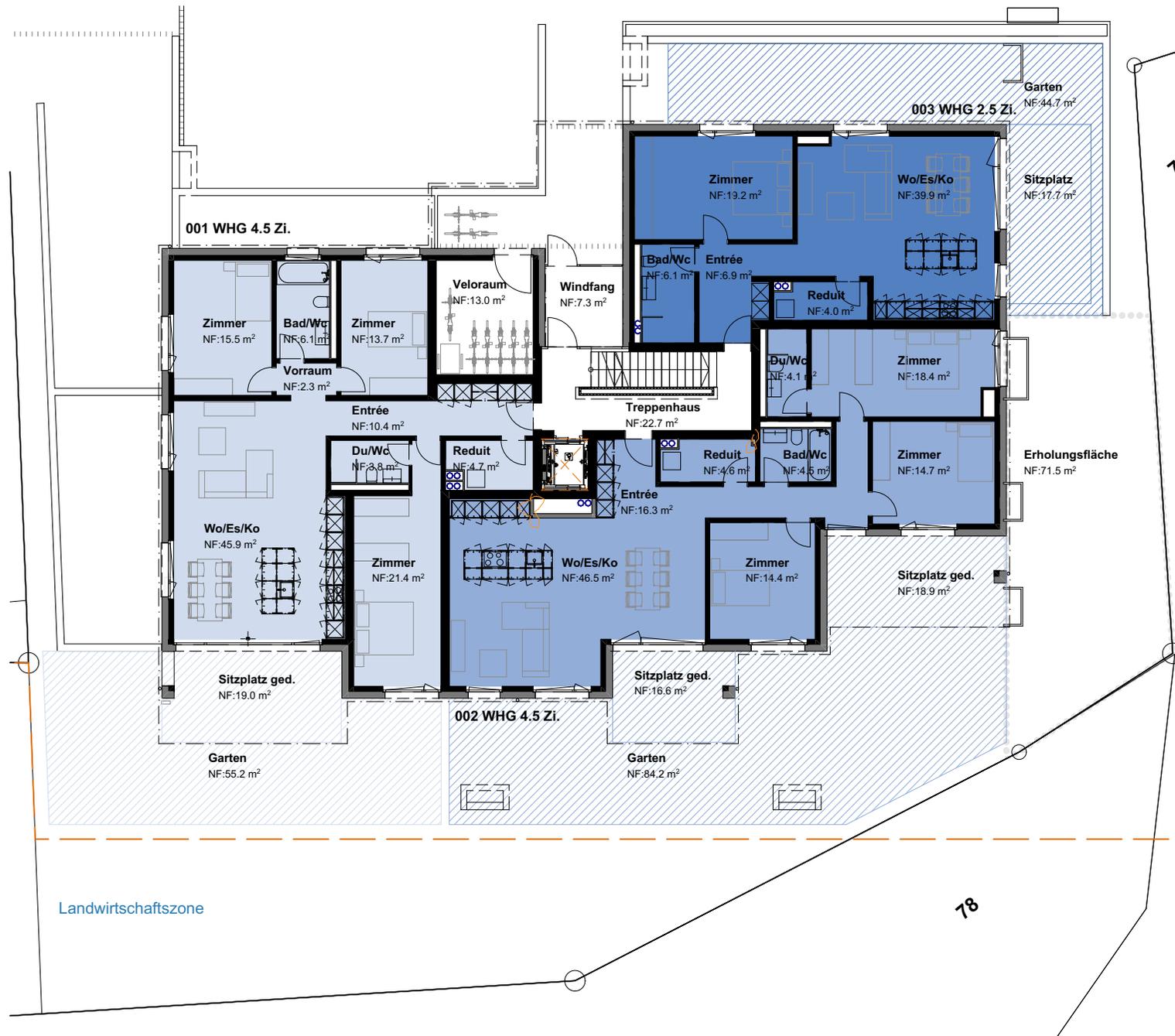
Umgebung



175

169



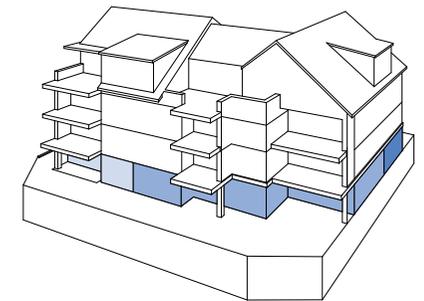


	4.5 Zimmer Wohnung Nr. 001	Nettowoohnfläche*: 123.5m ²
		Bruttowoohnfläche**: 130.7m ²
		Sitzplatz: 19.0m ²
		Garten: 55.2m ²
	4.5 Zimmer Wohnung Nr. 002	Nettowoohnfläche*: 123.5m ²
		Bruttowoohnfläche**: 128.2m ²
		Sitzplatz: 35.5m ²
		Garten: 84.2m ²
	2.5 Zimmer Wohnung Nr. 003	Nettowoohnfläche*: 76.0m ²
		Bruttowoohnfläche**: 79.1m ²
		Sitzplatz: 17.7m ²
		Garten: 44.7m ²

* Definition Nettowoohnfläche:
 Nutzfläche (NF)
 Flächendefinition nach SIA Norm 416/2003

** Definition Bruttowoohnfläche:
 Nutzfläche (NF) + Konstruktionsfläche (KF)
 der wohnungsinternen Wände.
 Flächendefinition nach SIA Norm 416/2003

Sondernutzungsrecht



175

169

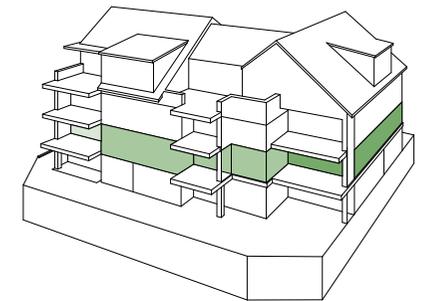


	4.5 Zimmer Wohnung Nr. 101	
	Nettowoohnfläche*:	119.0m ²
	Bruttowoohnfläche**:	124.6m ²
	Balkon:	17.8m ²
	3.5 Zimmer Wohnung Nr. 102	
	Nettowoohnfläche*:	97.6m ²
	Bruttowoohnfläche**:	101.4m ²
	Balkon:	11.8m ²
	4.5 Zimmer Wohnung Nr. 103	
	Nettowoohnfläche*:	122.6m ²
	Bruttowoohnfläche**:	127.7m ²
	Balkon:	17.1m ²

* Definition Nettowoohnfläche:
 Nutzfläche (NF)
 Flächendefinition nach SIA Norm 416/2003

** Definition Bruttowoohnfläche:
 Nutzfläche (NF) + Konstruktionsfläche (KF)
 der wohnungsinternen Wände.
 Flächendefinition nach SIA Norm 416/2003

Sondernutzungsrecht



175

169



	4.5 Zimmer Wohnung Nr. 201	
	Nettowoohnfläche*:	119.0m ²
	Bruttowoohnfläche**:	124.6m ²
	Balkon:	18.4m ²

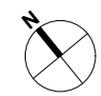
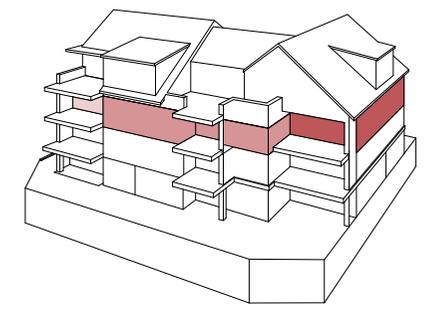
	3.5 Zimmer Wohnung Nr. 202	
	Nettowoohnfläche*:	97.6m ²
	Bruttowoohnfläche**:	101.4m ²
	Balkon:	11.8m ²

	4.5 Zimmer Wohnung Nr. 203	
	Nettowoohnfläche*:	122.6m ²
	Bruttowoohnfläche**:	127.7m ²
	Balkon:	18.4m ²

* Definition Nettowoohnfläche:
 Nutzfläche (NF)
 Flächendefinition nach SIA Norm 416/2003

** Definition Bruttowoohnfläche:
 Nutzfläche (NF) + Konstruktionsfläche (KF)
 der wohnungsinternen Wände.
 Flächendefinition nach SIA Norm 416/2003

Sondernutzungsrecht



Mehrfamilienhaus Post Oberiberg
1. Dachgeschoss

175

169

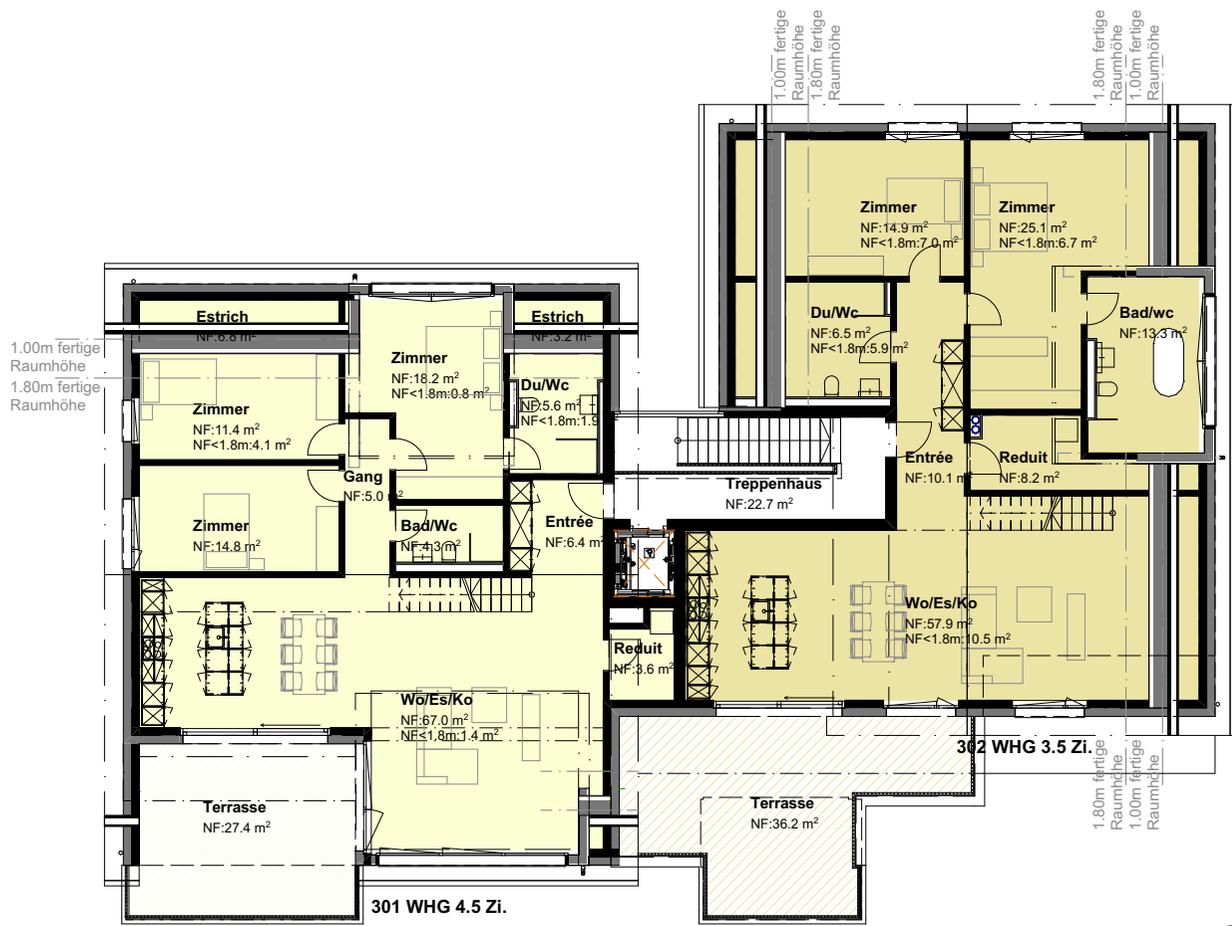
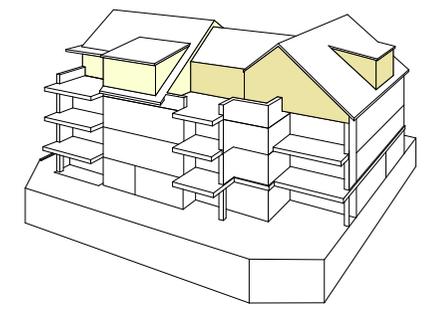
	4.5 Zimmer Wohnung Nr. 301	
	Nettowoohnfläche*:	154.4m ²
	Bruttowoohnfläche**:	160.5m ²
	davon Raumhöhe <1.8m:	18.2m ²
	Terrasse:	27.4m ²
	3.5 Zimmer Wohnung Nr. 302	
	Nettowoohnfläche*:	166.0m ²
	Bruttowoohnfläche**:	171.9m ²
	davon Raumhöhe <1.8m:	31.7m ²
	Terrasse:	36.2m ²

Netto- und Bruttowoohnfläche exkl. Nebennutzflächen im Estrich 2. Dachgeschoss

* Definition Nettowoohnfläche: Nutzfläche (NF) Flächendefinition nach SIA Norm 416/2003

** Definition Bruttowoohnfläche: Nutzfläche (NF) + Konstruktionsfläche (KF) der wohnungsinternen Wände. Flächendefinition nach SIA Norm 416/2003

Sondernutzungsrecht

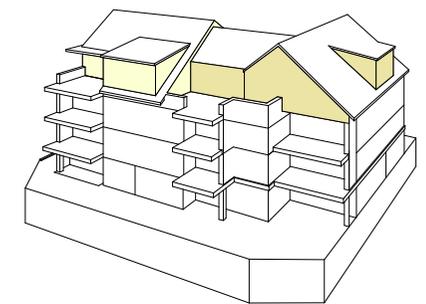
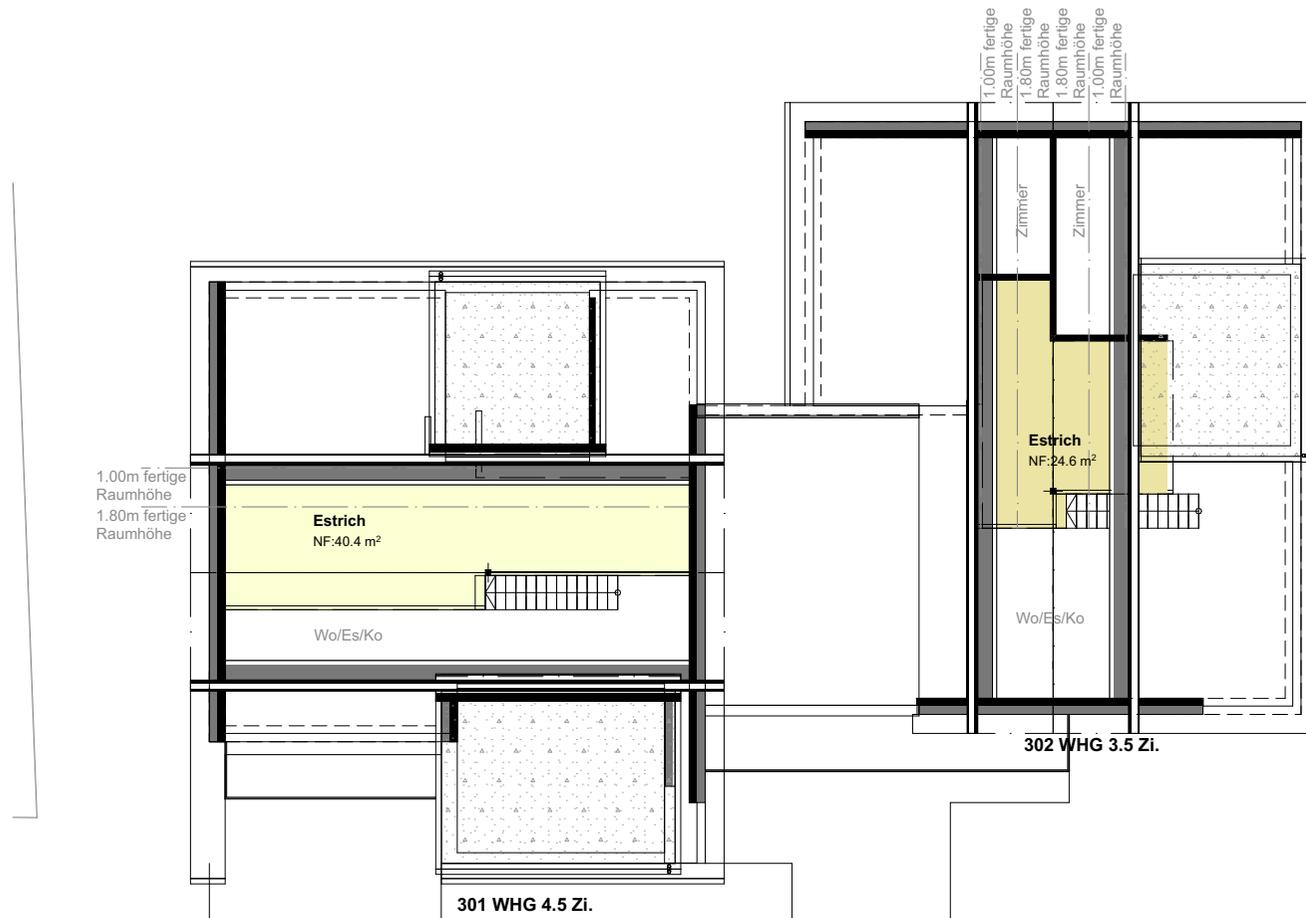


Mehrfamilienhaus Post Oberberg
2. Dachgeschoss

4.5 Zimmer Wohnung Nr. 301
 Nebennutzfläche*: 40.4m²
 davon Raumhöhe <1.8m: 12.0m²

3.5 Zimmer Wohnung Nr. 302
 Nebennutzfläche*: 24.6m²
 davon Raumhöhe <1.8m: 14.4m²

* Definition Nebennutzfläche:
 Nebennutzfläche (NNF)
 Flächendefinition nach SIA Norm 416/2003





Visualisierung Wohnen / Essen Attikageschoss
Änderungen bleiben vorbehalten

Allgemeine Verkaufsbedingungen

Termine

Baubeginn: Herbst 2021
Bezug: Winter 2022/23 (je nach Baufortschritt und Witterungsbedingungen)

Im Pauschalpreis inbegriffen:

- Grundstückerschliessung, Vermessungskosten, Bewilligungsgebühren für das Gebäude, vollständige Hauserschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrizität und Kabel-TV
- Sämtliche Rohbau-, Ausbau- und Installationsarbeiten, die im Baubeschrieb festgehalten sind
- Die im Baubeschrieb und den Plänen definierten Innenausstattungen und Umgebungsarbeiten
- Alle Vorkehrungen und Installationen in Zusammenhang mit Ämtern, wie Feuerpolizei, Zivilschutzamt etc.
- Alle Honorare für die Erstellung des Bauwerkes im Rahmen des Baubeschriebes
- Sondernutzungsrecht der jeweiligen Wohnung mit Keller
- Ausschliessliches Benützungsrecht an den dazugehörenden Terrassen, Garten und Sitzplätzen
- Miteigentum an den gekauften Tiefgaragenplätzen
- Kosten für Gebäude- und Bauwesenversicherung bis zur Fertigstellung der Bauarbeiten
- 50% Anteil der Notariats- und Grundbuchkosten

Zu Lasten des Käufers:

- Kosten für zusätzliche Leistungen oder Änderungswünsche, die von der Standardausführung abweichen und welche weder im Baubeschrieb noch in den Vertrags- und Planunterlagen enthalten sind
- Individuelle Käuferwünsche werden mittels Mehrkostenberechnung zuzüglich einem Plankostenzuschlag von 18% berechnet
- Kosten für die Pfandrechtserrichtung (Schuldbriefe)
- 50% Anteil der Notariats- und Grundbuchkosten

Kauf- und Zahlungsbedingungen

Die Finanzierung des Kaufobjektes kann durch die Käuferschaft frei gewählt werden. Die Objekte werden pfandfrei abgetreten. Die Preise verstehen sich als Festpreise für die schlüsselfertige Wohnung inkl. Anteil an den Gemeinschaftsanlagen.

- Der Kauf wird in drei Phasen abgewickelt:
 1. Unterzeichnung Reservationsvereinbarung mit entsprechender Reservationszahlung
 2. Kaufvertrag mit öffentlicher Beurkundung
 3. Eigentumsübertragung, Eintragung im Grundbuch
- Zahlungsabwicklung:
 1. Bei Reservationsvereinbarung, Reservationszahlung von CHF 50'000
 2. Bei öffentlicher Beurkundung 25% vom Kaufpreis. Der Käufer legt für die Restzahlung inkl. Mehrkosten, eine unbedingte und unwiderrufliche Zahlungszusage einer Schweizer Bank vor
 3. Restzahlung bei Eigentumsübertragung unter Anrechnung der bereits geleisteten Zahlungen

Garantien

- Planung und Ausführung
Die Arbeiten und Leistungen werden mit Garantien gemäss SIA 118 und/oder der entsprechenden Fachverbände ausgeführt

Eigentumsantritt

- Der Käuferschaft wird spätestens vier Monate vor Bezug der gekauften Wohnung der Bezugstermin bekannt gegeben

Allgemeines

- Diese Verkaufsdokumentation ist nicht integrierender Bestandteil des Kaufvertrages
- Integrierende Bestandteile sind der detaillierte Baubeschrieb sowie der Grundrissplan
- Die Visualisierungen sind unverbindliche Bilddarstellungen, die von der definitiven Ausführung abweichen können
- Für die Ausführung sind die Werkpläne des Architekten verbindlich
- Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten
- Bei Minderauswahlen infolge individueller Käuferwünsche erfolgt keine Rückvergütung
- Eigenleistungen durch die Käuferschaft (Materiallieferung, Ausführungsarbeiten, etc.) sind nicht vorgesehen

Baubeschrieb

Konstruktion

Kanalisation gemäss Vorschriften. Aussenwände Untergeschoss in Stahlbeton. Zwischenwände in Beton oder Kalksandsteinmauerwerk. Aussenwände Erdgeschoss bis Dachgeschoss in Backsteinmauerwerk oder Stahlbeton mit verputzter Aussenwärmedämmung. Innenwände in Backsteinmauerwerk oder Stahlbeton. Satteldächer als Holzkonstruktion verkleidet. Der Zwischenbau Treppenhaus wird mit Flachdach aus Stahlbeton ausgeführt.

Fenster / Sonnenschutz

Holz-Metall Fenster mit 3-fach Isolierverglasung. Drehkippsverschluss in jedem Raum. Grosszügige Verglasung auf Balkone / Sitzplätze. Elektrische RAF Storen bei allen Fenstern. Eine Sonnenstore elektrisch pro Wohnung.

Bedachung

Satteldach hinterlüftet mit geeigneter Dacheindeckung. Das Dach des Zwischenbaus Treppenhaus wird als Flachdach mit Bitumenabdichtung, bekieset ausgeführt.

Elektroanlagen

Beleuchtungskörper in Einstellhalle, Kellerräumen, Treppenhaus, Lift und Balkon. Einbauspots gemäss Apparatplan im Entree, Korridor, Bad, Dusche, Reduit und Küche. In jedem Wohn- und Schlafraum mindestens zwei Steckdosen, je eine Steckdose in Nasszellen, Eingang, Korridor, Reduit, Kellerräumen und auf Balkonen. Kombinierte Gegensprech-, Sonnerie- und Türöffnungsanlage für jede Wohnung. Multimediodosen im Wohnzimmer und in jedem Schlafzimmer.

Sanitärinstallation

Sämtliche Apparate gemäss detaillierter Sanitär-Apparateliste definiert durch Architekten und Generalunternehmer. Als sanitäre Anlage ebenfalls eingeplant ist je ein Wäscheturm pro Wohnung. Individuelle Wünsche bei den Materialien und den Farben können im Rahmen des technisch Machbaren berücksichtigt werden.

Heizung

Wärmeerzeugung mittels Erdsonden Wärmepumpe. Wärmeverteilung mit Fussbodenheizung.

Lüftung

Einfache Grundlüftung für jede Wohnung.

Aufzug

Personenaufzug pro Stockwerk, rollstuhlgängig und mit elektromechanischem Antrieb.

Küche

Hochwertige Einbauküche mit Kunstharz Front, Natursteinabdeckung Preisklasse 2, Chromstahlpülbecken mit Batterie, Backofen, Steamer, Kühlschrank mit Tiefkühler, Glaskeramikkochfeld (4 Platten), Dampfabzug (Umluft) und Geschirrspüler. Rückwand in Glas. Küche gemäss detaillierter Liste des Küchenbauers, definiert durch Architekten und Generalunternehmer.

Türen

Wohnungseingangstüre als Holztüre mit Spion, Dreipunktverschluss und Sicherheitszylinder. Zimmertüren als Stahlzargentüren mit dreiseitig umlaufender Gummidichtung mit Vollholztürblatt.

Schreinerarbeiten

Garderobenschrank im Eingangsbereich mit Kunstharz-Front.

Bodenbeläge

Bodenbeläge gemäss Standardauswahl Architekten und Generalunternehmer anhand separater Liste und Bemusterung. Alle Wohnungen in allen Räumen (exkl. Nasszellen) Riemenparkett Eiche nach Standardauswahl. Nasszellen mit keramischen Platten. Balkone und Terrassen mit Feinsteinzeugplatten.

Wandbeläge

Alle Wohnungen in allen Räumen (exkl. Nasszellen) Abrieb 1.5mm gestrichen. Nasszellen teilweise keramische Platten, teilweise Abrieb 1.5mm gestrichen.

Deckenbeläge

Alle Decken in Weissputz gestrichen.

Malerarbeiten

Alle Malerarbeiten mit Dispersions- und Mineralfarbanstrichen inkl. der notwendigen Vorbehandlung und Grundierung.

Metallbauer

Staketengeländer auf Balkonen und Terrassen.

Einstellhalle

Tor Einstellhalle mit elektrischem Toröffner.

Umgebung

Gestaltung gemäss Umgebungsplan. Besucherparkplätze, Hauszugang und Vorplatz mit Asphalt oder Verbundsteinen. Umgebungsgestaltung mit Rabatten, Hecken und Rasen.



Visualisierung Ansicht Süd
Änderungen bleiben vorbehalten

Bauherrschaft

Späni Immobilien AG, Neuhofstrasse 10, 8834 Schindellegi

Verkauf / Realisation

Späni Bau-Management AG, Neuhofstrasse 10, 8834 Schindellegi
www.spaeni-immo.ch, 044 787 33 05

Architektur

Hasler Limacher Architekten GmbH, Werner-Kälin-Strasse 3, 8840 Einsiedeln